

Gemeinde

Markt Markt Schwaben

Lkr. Ebersberg

Bebauungsplan

Nr. 90

für das Gebiet

„zwischen Bahnhofstraße und Bahnhofallee“

umfassend die Flurstücke

344/5, 344/8, 344/9, 344/10, 344/11, 344/12, 344/13, 344/17,
344/18, 344/23 und 344/25

der Gemarkung Markt Schwaben

Planfassung vom

31.03.2020

19.05.2020

17.09.2020

19.11.2020

Planfertiger

Baumann . Architekten

Architekten und Stadtplaner SRL

Fliederstraße 7, 82237 Würthsee



Begründung:

Inhalt

- | | |
|----|---|
| 1 | Vorbemerkung und planungsrechtliche Situation |
| 2 | Planungsanlass und Planungsziele |
| 3 | Bestand und städtebauliche Situation |
| 4 | Plangebiet und Flächenbilanz |
| 5 | Art der Nutzung |
| 6 | Maß der Nutzung |
| 7 | Bauweise |
| 8 | Bauliche Gestaltung |
| 9 | Stellplätze |
| 10 | Verkehrsflächen |
| 11 | Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Grünordnung |
| 12 | Immissionsschutz |
| 13 | Ver- und Entsorgung, Versickerung |
| 14 | Auswirkungen und Umsetzung der Planung |
| 15 | Planfertiger |

Anhang 1

1. Vorbemerkung und planungsrechtliche Situation

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 für das Gebiet „zwischen Bahnhofstraße und Bahnhofallee“ wurde vom Marktgemeinderat am 15.10.2019 gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 21.10.2019. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 15.10.2019 des Weiteren eine Veränderungssperre erlassen zur Sicherung der Planung.

Die Verfahrensdurchführung für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 erfolgt gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren, die betreffenden Vorgaben des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind erfüllt. Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan.

Entsprechend § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung des bereits vollständig überbauten Plangebiets. Die Art der Nutzung (WA) ändert sich hierbei gegenüber der Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan nicht.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Belange der Umwelt nicht nachhaltig berührt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 90 umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Markt Schwaben: 344/5, 344/8, 344/9, 344/10, 344/11, 344/12, 344/13, 344/17, 344/18, 344/23 und 344/25.

2. Anlass und Ziele

Der bauliche Bestand auf Flurstück 344/9 wurde abgebrochen. Bzgl. der geplanten Neubebauung hat sich der Haupt- und Bauausschuss bereits mehrfach mit den Bauvorlagen befasst und kein Einvernehmen erteilt. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher stellen zu können, hat der Marktgemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 beschlossen. Damit sollen städtebaulichen Spannungen entgegengewirkt und Nachverdichtungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans planungsrechtlich gesteuert werden.

3. Bestand und städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Die Bau- und Wohnstruktur (Wohnanlage mit Tiefgarage, Mehrfamilienhäuser, Einzel- bzw. Einfamilienhäuser) ist heterogen und weist bereichsweise eine erhebliche Versiegelung auf. Aufgrund der langgestreckten Parzellenstruktur sind „Hinterliegergrundstücke“ ausgebildet (Bebauung in 2. Reihe). Die Erschließung ist durch öffentliche Straßen im Norden und Süden gesichert. Der Ruhende Verkehr wird vorwiegend – mit Ausnahme einer Tiefgarage auf Fl.Nr. 344/12 - oberirdisch „bewältigt“.

Im näheren Umfeld des Plangeltungsbereichs ist Wohn- als auch Wohn- und Geschäftsbebauung ausgeprägt. Nördlich vorgelagert liegt der Bahnhof Markt

Schwaben. Die Bebauung ist meist zweigeschossig zzgl. teils steiler, ausgebauter Dächer. Aufgrund der Abstandsflächensituation sind die Nachverdichtungspotentiale begrenzt.

Das klein bemessene Plangebiet weist mit gut drei Metern ein spürbares Gefälle von Nord nach Süd auf.

4. Plangebiet und Flächenbilanz

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst 0,727 Hektar.

Die Ermittlung der städtebaulichen Nutzungswerte und Flächenbilanzen ist in Tabellenform im **Anhang 1** dargestellt.

5. Art der Nutzung

Wie unter Punkt 1. bereits ausgeführt, ist mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 keine Änderung der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnen verbunden. Der Ausschluss der ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ist der Kleinteiligkeit der Gebietsstruktur, seiner Eigenart und der zentralen Lage im Bahnhofsumfeld Markt Schwabens geschuldet.

6. Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird festgesetzt durch die Ausweisung der maximal zulässigen Grundflächen, der Zahl der Vollgeschosse, der zulässigen Dachneigungen sowie der höchst zulässigen Wandhöhen.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist somit entbehrlich – das Maß der baulichen Nutzung ist mit den im 1. Absatz genannten Festsetzungen hinreichend bestimmt.

In Anbetracht der bestehenden Topografie (Gefälle von Nord nach Süd) wird eine Regelung der Höhenentwicklung der Gebäude erforderlich zur Vermeidung städtebaulicher „Verwerfungen“: keine „eigenständigen“ Sockelgeschosse. Basierend auf der vermessungstechnischen Geländeaufnahme wurde für jeden Bauraum eine Höhenbezugskote als Maß ü.NN für die Ermittlung der zulässigen Wandhöhe (unterer Bezugspunkt) festgesetzt. Die Kote wurde grundstücksspezifisch so gewählt, dass talseitig kein massives Sockelgeschoss in Erscheinung treten kann. Abgrabungen in Form von Lichtgräben wurden beschränkt.

7. Bauweise

Festgesetzt wurde eine offene Bauweise.

Die Baugrenzen wurden „eng gefasst“ – damit ist die Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO unter der Maßgabe einer maximalen Ausnutzung der Bauräume (Länge, Breite, Höhe der Gebäude) gewahrt.

Hinweis: Die Bestandsbebauung in der Bahnhofallee 6 erstreckt sich über zwei Flurstücke (344/11 und 344/18). Der betreffende Planungsvorschlag ebenfalls – eine isolierte Bebaubarkeit des schmal bemessenen Flurstücks 344/18 wäre nicht möglich. Demgemäß wurde vorliegend die Flurstücksgrenze zwischen der Fl.Nr. 344/11 und 344/18 als aufzuheben dargestellt.

8. Bauliche Gestaltung

Die betreffenden Festsetzungen stellen auf eine „zurückhaltende“ Ausbildung der Bebauung des Wohnquartiers ab.

9. Stellplätze

Festgesetzt wurde der zu führende Stellplatznachweis gemäß Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Marktgemeinde Markt Schwaben in der jeweils gültigen Fassung (diese beinhaltet auch die Anlage von Fahrradabstellplätzen). In Anbetracht der teilweise beengten Grundstücksverhältnisse wurden für die Schaffung von Stellplatzanlagen lediglich Grundstücksbereiche festgesetzt, nicht aber deren Ausprägung, z.B. Verortung einer Tiefgarage mit Abfahrtsbauwerk, einer Garagenanlage etc. Die bauliche Ausprägung ist dem Bauwerber überlassen – z.B. Anlage einer Tiefgarage ja / nein in Abhängigkeit seines zu führenden Stellplatznachweises. Eine betreffende Festlegung im Vorfeld würde eine sachgerechte Objektplanung unverhältnismäßig erschweren.

10. Verkehrsflächen

Änderungen an den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen nicht.

11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Grünordnung

Entsprechend dem gewählten Verfahren – Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB – sind keine Ausgleichsflächen erforderlich.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild der innerörtlichen Lage sind durch die Planung nicht begründet. Der erhaltenswerte Baumbestand wird im Wesentlichen beibehalten, ergänzende Pflanzungen werden festgesetzt.

Auswirkungen auf den Boden: Das Plangebiet ist dem Isen-Sempt-Hügelland zuzuordnen, es liegt im Bereich risszeitlicher Moränen, die abschnittsweise von einer Lösslehmschicht bedeckt sind. Eine markante Erhöhung der Versiegelung innerhalb des Plangebietsbereichs durch die Maßnahme ist

nicht zu verzeichnen. Hinweis: Die Versiegelung des Plangebiets ist bereits ausgeprägt.

Es wird nicht davon ausgegangen, dass die Belange des Grundwassers durch die vorliegende Bauleitplanung gegenüber der Istsituation nachhaltig berührt werden. Dass HHW ist im Einzelfall für die jeweiligen Bauvorhaben durch einen Bodengutachter zu verifizieren. Die vollständige Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser von Dachflächen und Oberflächenwasser von sonstigen befestigten Flächen wird aufgrund der geologischen Rahmenbedingungen voraussichtlich nicht möglich sein. I.S. der Minimierung des Eingriffs sind geeignete Rückhaltemaßnahmen vorzusehen um eine kontrollierte Einleitung sicher zu stellen.

Die Belange des Klimas und der Lufthygiene werden durch die vorliegende Planung – die Versiegelung ändert sich nicht markant – kaum berührt. Mit der Neupflanzung von Bäumen wird der Eingriff minimiert.

Der vorhandene Gehölzbestand bildet einen Lebensraum für Kleintiere und Vögel – dieser wird soweit als möglich erhalten und durch zusätzliche (heimische Arten) Pflanzmaßnahmen ergänzt. Gehölze dürfen nur in der Ruhezeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar gefällt werden. Sollte die Entfernung von Gehölzen in der Brutperiode erforderlich werden, ist gegenüber der unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld der Nachweis zu führen, dass keine aktuell belegten Nester vorhanden sind. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass es nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG verboten ist, wildlebende Tiere, wie z.B. Vögel oder Reptilien, der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Grundsätzlich muss vor jeglichen Baumfällungen und Schnittmaßnahmen an Gehölzen eine Überprüfung vorgenommen werden, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt werden können.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind während der Durchführung von Baumaßnahmen sowie bei der Gestaltung und Pflege von Freiflächen die Ziele von Naturschutz und Landespflge gem. § 1 BNatSchG und Art. 1 Abs. 2 BayNatSchG, die Vorgaben der DIN 18920 und § 8 BNatSchG, der RAS-LG4 und ZTV-Baumpflge zu berücksichtigen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung: Mit Durchführung der Maßnahme ist gegenüber der Istsituation keine Verschlechterung zu verzeichnen – die Versiegelung wird sich nicht markant erhöhen, mit energetisch zeitgemäßen Gebäuden reduzieren sich die Emissionen deutlich. Heckenpflanzungen mit Nadelgehölzen und Koniferen („Thujen“) wurden ausgeschlossen. Sie sind weder für Insekten attraktiv, z.B. als Bienenweide, noch als Vogelschutzhecke geeignet. Den Vögeln bieten sie maximal Unterschlupf, Nahrung können sie hier keine finden (fast fehlende Insekten-gesellschaften). Die Thuja ist des Weiteren eine fremdländische Baumart, die aus ökologischer Sicht wenig wertvoll für unsere heimische Fauna ist. Die Thuja trägt wenig zum Artenschutz und dem Erhalt der natürlichen Biodiversität bei. Außerdem ist die Pflanze giftig, riecht unangenehm und duldet wenig andere Pflanzen in ihrer Umgebung (macht den Boden sauer).

Belange des Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V.:

Aus Gründen des Artenschutzes wird empfohlen, für gebäudebrütende Vogelarten und gebäudebewohnende Fledermäuse Möglichkeiten zu deren Fortpflanzung anzubieten. Geeignete Maßnahmen stellen z.B. die Anlage von Nist- und Quartiersteinen dar, die auch fassadenbündig eingemauert oder in die Dämmschicht integriert werden können. Betreffende Hilfestellungen und Beratungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Belange des LBV bei der Planung und Bauausführung werden dem Bauwerber durch die Kreisgruppe Ebersberg des LBV angeboten und sollten von diesem in Anspruch genommen werden.

12. Immissionsschutz

Das gesamte Baugebiet ist vor allem durch die Bahnanlagen insbesondere in der Nacht geräuschbelastet. Entsprechend der immissionsschutzfachlichen Empfehlung des Landratsamt Ebersberg wurde seitens der Marktgemeinde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung veranlasst. Die Textvorschläge in Kapitel 7 des Gutachtens, Bericht Nr. 220102 / 2 vom 01.09.2020 des Ingenieurbüros Greiner wurden in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf umfänglich eingearbeitet. Der Gutachter Herr Greiner kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung der formulierten Auflagen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen.

13. Ver- und Entsorgung, Versickerung

Die betreffenden Belange sind durch den vorliegenden Bebauungsplan „unverändert“ – das Gebiet ist bereits jetzt bebaut.

Es ist damit zu rechnen, dass der Untergrund im Plangebiet nur sehr bedingt durchlässig ist und insofern eine vollständige Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser von Dachflächen und Oberflächenwasser von sonstigen befestigten Flächen nicht gelingen wird (Hinweis: Drainagewasser ist in jedem Fall zu versickern). Nachdem das Plangebiet an die Mischwasserkanalisation angeschlossen ist, kann auch eine betreffende Einleitung in die Kanalisation erfolgen. Es sind geeignete Rückhaltemaßnahmen vorzusehen (Ansatz: 3 m² je 100 m² versiegelte Fläche). Eine entsprechende Berücksichtigung der Thematik erfolgt unter Hinweise B 6 (Behandlung der Wasserwirtschaft). Ein Umschluss an die jeweiligen Leitungen bei einem eventuell zukünftigen Ersatz der Mischwasserleitungen in den Straßen durch eine Trennkanalisation muss erfolgen können.

14. Auswirkungen und Umsetzung der Planung

Die Marktgemeinde erwartet sich mit Umsetzung des Bebauungsplans die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und die Ausbildung eines Quartiers mit Wohnumfeldqualität.

Belange der Wasserwirtschaft / Hinweise zum Objektschutz:

Das Plangebiet liegt im Bereich einer Altmoränenlandschaft. Insbesondere vor dem Hintergrund der jüngsten Starkniederschläge, wird auf die Notwendigkeit einer ausreichenden Bauvorsorge bzw. eines ausreichenden Objektschutzes aufmerksam gemacht. Es sollte eine wasserdichte Herstellung der baulichen Anlagen bis 15 cm über Geländeoberkante als besondere Sicherungsmaßnahme (z.B. Kellerausbildung als weiße Wanne) vorgesehen werden. Öffnungen am Gebäude sind ausreichend hoch (bis 15 cm über GOK) zu setzen. Das betrifft Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftung, Mauerdurchleitungen etc. Die Höhenkante „Oberkante Rohfußboden“ der Wohngebäude sollte ausreichend hoch über GOK bemessen werden.

Belange des Brandschutzes:

Entsprechend der maximal zulässigen zwei Vollgeschosse und der maximal zulässigen Wandhöhe von 6,5 Metern ist davon auszugehen, dass ausschließlich Gebäude „geringer Höhe“ errichtet werden. Eine Anleiterbarkeit mit Hubrettungsgeräten der Feuerwehr wäre damit regelmäßig entbehrlich. Die Belange des Brandschutzes sind vom Bauwerber im Rahmen der Genehmigungsplanung Objektmaßnahme darzustellen und erforderlichenfalls mit der Kreisbranddirektion abzustimmen.

Belange des Denkmalschutzes:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1-2 DSchG). Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Belange der Eisenbahn:

Bei allen Baumaßnahmen ist seitens der Bauwerber sicherzustellen, dass der Eisenbahnbetrieb sowie die Bahnanlagen nicht beeinträchtigt werden. Ein Überschwenken der Bahnanlagen durch Kranausleger ist nicht zulässig. Zur Vermeidung evtl. Körperschallimmissionen aufgrund des regelmäßigen Eisenbahnbetriebes sind seitens des Bauwerbers geeignete Konstruktionen bei der Ausbildung der Gebäudegründung vorzusehen.

15. Planfertiger

Die Marktgemeinde Markt Schwaben hat mit der Ausarbeitung der vorliegenden Planunterlagen gemäß den gemeindlichen Beschlüssen das Büro Baumann . Architekten beauftragt.

Marktgemeinde:

Markt Schwaben, den 01.12.2020


.....
Michael Stolze, Erster Bürgermeister

Gemeinde

Markt Markt Schwaben

Lkr. Ebersberg

Bebauungsplan

Nr. 90

für das Gebiet

„zwischen Bahnhofstraße und Bahnhofallee“

umfassend die Flurstücke

344/5, 344/8, 344/9, 344/10, 344/11, 344/12, 344/13, 344/17,
344/18, 344/23 und 344/25

der Gemarkung Markt Schwaben

Planfassung vom

31.03.2020

19.05.2020

Planfertiger

Baumann.Architekten

Architekten und Stadtplaner SRL

Fliederstraße 7, 82237 Wörthsee

Beispielrechnung

Anhang 1 - Städtebauliche Nutzungswerte

Bauräume	GR max. zulässig (m²)	GR §19 Abs. 4 S. 1 BauNVO (m²)	GR Summe (m²)
WA 1.1 + WA 1.2	192 + 110 + 70	380	752
WA 2.1 + WA 2.2	120 + 115 + 50	260	545
WA 3	125 + 25	135	285
WA 4	144 + 25	135	304
WA 5	558 + 100	530	1.188
WA 6	252 + 45	330	627
WA 7	99 + 25	120	244
WA 8	165 + 35	230	430
Summe	2.255	2.120	4.375

Gesamtaufstellung	Teilflächen (m²)	(m²)
Plangebiet (m²): BBL	7.274	
abzgl. öffentliche Verkehrsfläche (m²)	844	
resultierendes Nettobauland (m²): NBL	6.430	
Summe GR max. zulässig	2.255	
resultierende GRZ: GR max. zulässig / NBL = 2.255 / 6.430	0,35	
Hinweis: GRZ zulässig im WA gem. §17 Abs. 1 BauNVO	0,4	
Summe GR incl. Anlagen § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO	4.375	
resultierende GRZ: GR / NBL = 4.375 / 6.430	0,68	
Hinweis: GRZ zulässig gem. §19 Abs. 4 S. 2 BauNVO	0,8	
resultierende GF bei max. II Vollgeschossen = 2 x 2.255	4.510	
resultierende GFZ: GF / NBL = 4.510 / 6.430	0,70	
Hinweis: GFZ zulässig im WA gem. §17 Abs. 1 BauNVO	1,2	

Anhang 2 – „Beispielrechnung“ zur Ermittlung der Grundflächen in den Bauquartieren

Festsetzung für WA 1.1 und WA 1.2

3. 192+110 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter

- 3.1 Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO wird für die mit WA 1.1 und WA 1.2 bezeichneten Teilgebiete auf gesamt 380 m² begrenzt;
- 3.2 Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche je Bauraum durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen, Kellerzugänge, Lichtschächte, Balkone, Terrassen und Wintergärten wird für die mit Bauraum WA 1.1 und WA 1.2 bezeichneten Teilgebiete auf gesamt 70 m² begrenzt;

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig

- durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen, Kellerzugänge, Lichtschächte und Balkone bis zu einer maximalen Tiefe von 1,20 Metern
- durch Terrassen, Wintergärten bis zu einer maximalen Tiefe von 3,00 Metern
- durch Abgrabungen bis zu einer maximalen Tiefe von 1,50 Metern

Beispielrechnung:

302 m ²	<u>maximal zulässige Grundfläche</u>
302 m ²	anteilige Grundfläche innerhalb der Baugrenzen („Hauptgebäude“)
70 m ²	anteilige Grundfläche zulässig außerhalb der Baugrenzen

Beispielermittlung zulässige Grundflächen außerhalb der Baugrenzen:

70 m ²	<u>anteilige Grundfläche zulässig außerhalb der Baugrenzen</u>
10 m ²	2 x anteilig davon Wintergärten oder Balkon
50 m ²	2 x anteilig davon Terrasse
10 m ²	2 x sonstiges (z.B. Kelleraußentreppe)

Beispielermittlung zulässige Anlagen gem. § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO:

380 m ²	<u>zulässige Überschreitung der GR</u>
28 m ²	anteilig davon Geräte-/ Fahrradunterstand
17 m ²	anteilig davon Müllhäuschen / Einfriedung (2 x 2 m ²)
5 m ²	sonstiges (z.B. Gewächshaus etc.)
330 m ²	Tiefgaragenanlage mit Rampenbauwerk und Zufahrt

Festsetzung für WA 2.1 und WA 2.2

3. 120+115 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter

- 3.1 Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO wird für die mit WA 2.1 und WA 2.2 bezeichneten Teilgebiete auf gesamt 260 m² begrenzt;
- 3.2 Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche je Bauraum durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen, Kellerzugänge, Lichtschächte, Balkone, Terrassen und Wintergärten wird für die mit Bauraum WA 2.1 und WA 2.2 bezeichneten Teilgebiete auf gesamt 50 m² begrenzt;

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig

- durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen, Kellerzugänge, Lichtschächte und Balkone bis zu einer maximalen Tiefe von 1,20 Metern
- durch Terrassen, Wintergärten bis zu einer maximalen Tiefe von 3,00 Metern
- durch Abgrabungen bis zu einer maximalen Tiefe von 1,50 Metern

Beispielrechnung:

<u>235</u>	<u>m²</u>	<u>maximal zulässige Grundfläche</u>
235	m ²	anteilige Grundfläche innerhalb der Baugrenzen („Hauptgebäude“)
50	m ²	anteilige Grundfläche zulässig außerhalb der Baugrenzen

Beispielermittlung zulässige Grundflächen außerhalb der Baugrenzen:

<u>50</u>	<u>m²</u>	<u>anteilige Grundfläche zulässig außerhalb der Baugrenzen</u>
8	m ²	2 x anteilig davon Wintergärten oder Balkon
34	m ²	2 x anteilig davon Terrasse
8	m ²	2 x sonstiges (z.B. Kelleraußentreppe)

Beispielermittlung zulässige Anlagen gem. § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO:

<u>260</u>	<u>m²</u>	<u>zulässige Überschreitung der GR</u>
10	m ²	2 x anteilig davon Geräte-/ Fahrradschuppen
8	m ²	2 x anteilig davon Müllhäuschen / Einfriedung (2 x 2 m ²)
10	m ²	2 x sonstiges (z.B. Gewächshaus etc.)
108	m ²	sechs Stellplätze / Garagen (4 x 3 x 6 m ²)
124	m ²	Zufahrten / Vorfahrt für die Stellplätze

Festsetzung für WA 3

3. 125 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter

3.1 Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO wird für das mit WA 3 bezeichnete Teilgebiete auf 135 m² begrenzt;

3.2 Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche je Bauraum durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen, Kellerzugänge, Lichtschächte, Balkone, Terrassen und Wintergärten wird für das mit Bauraum WA 3 bezeichnete Teilgebiet auf 25 m² begrenzt;

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig

- durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen, Kellerzugänge, Lichtschächte und Balkone bis zu einer maximalen Tiefe von 1,20 Metern
- durch Terrassen, Wintergärten bis zu einer maximalen Tiefe von 3,00 Metern
- durch Abgrabungen bis zu einer maximalen Tiefe von 1,50 Metern

Beispielrechnung:

125 m² maximal zulässige Grundfläche

125 m² anteilige Grundfläche innerhalb der Baugrenzen („Hauptgebäude“)

25 m² anteilige Grundfläche zulässig außerhalb der Baugrenzen

Beispielermittlung zulässige Grundflächen außerhalb der Baugrenzen:

25 m² anteilige Grundfläche zulässig außerhalb der Baugrenzen

5 m² anteilig davon Wintergärten oder Balkon

15 m² anteilig davon Terrasse

5 m² sonstiges (z.B. Kelleraußentreppe)

Beispielermittlung zulässige Anlagen gem. § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO:

135 m² zulässige Überschreitung der GR

7 m² anteilig davon Geräte-/ Fahrradschuppen

4 m² anteilig davon Müllhäuschen / Einfriedung (2 x 2 m²)

4 m² sonstiges (z.B. Gewächshaus etc.)

54 m² drei Stellplätze / Garagen (3 x 3 x 6 m²)

66 m² Zufahrten / Vorfahrt für die Stellplätze

Festsetzung für WA 4

3. 144 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter

3.1 Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO wird für das mit WA 4 bezeichnete Teilgebiete auf 135 m² begrenzt;

3.2 Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche je Bauraum durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen, Kellerzugänge, Lichtschächte, Balkone, Terrassen und Wintergärten wird für das mit Bauraum WA 4 bezeichnete Teilgebiet auf 25 m² begrenzt;

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig

- durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen, Kellerzugänge, Lichtschächte und Balkone bis zu einer maximalen Tiefe von 1,20 Metern
- durch Terrassen, Wintergärten bis zu einer maximalen Tiefe von 3,00 Metern
- durch Abgrabungen bis zu einer maximalen Tiefe von 1,50 Metern

Beispielrechnung:

144 m² maximal zulässige Grundfläche

144 m² anteilige Grundfläche innerhalb der Baugrenzen („Hauptgebäude“)

25 m² anteilige Grundfläche zulässig außerhalb der Baugrenzen

Beispielermittlung zulässige Grundflächen außerhalb der Baugrenzen:

25 m² anteilige Grundfläche zulässig außerhalb der Baugrenzen

5 m² anteilig davon Wintergärten oder Balkon

15 m² anteilig davon Terrasse

5 m² sonstiges (z.B. Kelleraußentreppe)

Beispielermittlung zulässige Anlagen gem. § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO:

135 m² zulässige Überschreitung der GR

7 m² anteilig davon Geräte-/ Fahrradschuppen

4 m² anteilig davon Müllhäuschen / Einfriedung (2 x 2 m²)

4 m² sonstiges (z.B. Gewächshaus etc.)

54 m² drei Stellplätze / Garagen (3 x 3 x 6 m²)

66 m² Zufahrten / Vorfahrt für die Stellplätze

Festsetzung für WA 5

3. 558 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter

3.1 Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO wird für das mit WA 5 bezeichnete Teilgebiete auf 530 m² begrenzt;

3.2 Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche je Bauraum durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen, Kellerzugänge, Lichtschächte, Balkone, Terrassen und Wintergärten wird für das mit Bauraum WA 5 bezeichnete Teilgebiet auf 100 m² begrenzt;

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig

- durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen, Kellerzugänge, Lichtschächte und Balkone bis zu einer maximalen Tiefe von 1,20 Metern
- durch Terrassen, Wintergärten bis zu einer maximalen Tiefe von 3,00 Metern
- durch Abgrabungen bis zu einer maximalen Tiefe von 1,50 Metern

Beispielrechnung:

558 m² maximal zulässige Grundfläche

558 m² anteilige Grundfläche innerhalb der Baugrenzen („Hauptgebäude“)

100 m² anteilige Grundfläche zulässig außerhalb der Baugrenzen

Beispielermittlung zulässige Grundflächen außerhalb der Baugrenzen:

100 m² anteilige Grundfläche zulässig außerhalb der Baugrenzen

20 m² anteilig davon Balkone

70 m² anteilig davon Terrassen

10 m² sonstiges (z.B. Kelleraußentreppe)

Beispielermittlung zulässige Anlagen gem. § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO:

530 m² zulässige Überschreitung der GR

30 m² anteilig davon Geräte-/ Fahrradunterstand

20 m² anteilig davon Müllhäuschen / Einfriedung

10 m² sonstiges (z.B. Spielhaus etc.)

470 m² Tiefgaragenanlage mit Rampenbauwerk und Zufahrt

Festsetzung für WA 6

3. 252 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter

3.1 Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO wird für das mit WA 6 bezeichnete Teilgebiete auf 330 m² begrenzt;

3.2 Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche je Bauraum durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen, Kellerzugänge, Lichtschächte, Balkone, Terrassen und Wintergärten wird für das mit Bauraum WA 6 bezeichnete Teilgebiet auf 45 m² begrenzt;

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig

- durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen, Kellerzugänge, Lichtschächte und Balkone bis zu einer maximalen Tiefe von 1,20 Metern
- durch Terrassen, Wintergärten bis zu einer maximalen Tiefe von 3,00 Metern
- durch Abgrabungen bis zu einer maximalen Tiefe von 1,50 Metern

Beispielrechnung:

252 m² maximal zulässige Grundfläche

252 m² anteilige Grundfläche innerhalb der Baugrenzen („Hauptgebäude“)

45 m² anteilige Grundfläche zulässig außerhalb der Baugrenzen

Beispielermittlung zulässige Grundflächen außerhalb der Baugrenzen:

45 m² anteilige Grundfläche zulässig außerhalb der Baugrenzen

10 m² anteilig davon Balkone

30 m² anteilig davon Terrassen

5 m² sonstiges (z.B. Kelleraußentreppe)

Beispielermittlung zulässige Anlagen gem. § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO:

330 m² zulässige Überschreitung der GR

20 m² anteilig davon Geräte-/ Fahrradunterstand

10 m² anteilig davon Müllhäuschen / Einfriedung

10 m² sonstiges (z.B. Spielhaus, Gewächshaus etc.)

290 m² Tiefgaragenanlage mit Rampenbauwerk und Zufahrt altern. oberirdische Stellplatzanlagen

Festsetzung für WA 7

3. 99 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter
- 3.1 Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO wird für das mit WA 8 bezeichnete Teilgebiete auf 120 m² begrenzt;
- 3.2 Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche je Bauraum durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen, Kellerzugänge, Lichtschächte, Balkone, Terrassen und Wintergärten wird für das mit Bauraum WA 8 bezeichnete Teilgebiet auf 25 m² begrenzt;

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig

- durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen, Kellerzugänge, Lichtschächte und Balkone bis zu einer maximalen Tiefe von 1,20 Metern
- durch Terrassen, Wintergärten bis zu einer maximalen Tiefe von 3,00 Metern
- durch Abgrabungen bis zu einer maximalen Tiefe von 1,50 Metern

Beispielrechnung:

<u>99 m²</u>	<u>maximal zulässige Grundfläche</u>
99 m ²	anteilige Grundfläche innerhalb der Baugrenzen („Hauptgebäude“)
25 m ²	anteilige Grundfläche zulässig außerhalb der Baugrenzen

Beispielermittlung zulässige Grundflächen außerhalb der Baugrenzen:

<u>25 m²</u>	<u>anteilige Grundfläche zulässig außerhalb der Baugrenzen</u>
5 m ²	anteilig davon Wintergärten oder Balkon
15 m ²	anteilig davon Terrasse
5 m ²	sonstiges (z.B. Kelleraußentreppe)

Beispielermittlung zulässige Anlagen gem. § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO:

<u>120 m²</u>	<u>zulässige Überschreitung der GR</u>
7 m ²	anteilig davon Geräte-/ Fahrradschuppen
4 m ²	anteilig davon Müllhäuschen / Einfriedung (2 x 2 m ²)
4 m ²	sonstiges (z.B. Gewächshaus etc.)
36 m ²	zwei Stellplätze / Garagen (2 x 3 x 6 m ²)
69 m ²	Zufahrten / Vorfahrt für die Stellplätze

Festsetzung für WA 8

3. 165 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter

3.1 Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO wird für das mit WA 8 bezeichnete Teilgebiete auf 230 m² begrenzt;

3.2 Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche je Bauraum durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen, Kellerzugänge, Lichtschächte, Balkone, Terrassen und Wintergärten wird für das mit Bauraum WA 8 bezeichnete Teilgebiet auf 35 m² begrenzt;

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig

- durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen, Kellerzugänge, Lichtschächte und Balkone bis zu einer maximalen Tiefe von 1,20 Metern
- durch Terrassen, Wintergärten bis zu einer maximalen Tiefe von 3,00 Metern
- durch Abgrabungen bis zu einer maximalen Tiefe von 1,50 Metern

Beispielrechnung:

165 m² maximal zulässige Grundfläche

165 m² anteilige Grundfläche innerhalb der Baugrenzen („Hauptgebäude“)

35 m² anteilige Grundfläche zulässig außerhalb der Baugrenzen

Beispielermittlung zulässige Grundflächen außerhalb der Baugrenzen:

35 m² anteilige Grundfläche zulässig außerhalb der Baugrenzen

5 m² anteilig davon Wintergärten oder Balkon

25 m² anteilig davon Terrasse

5 m² sonstiges (z.B. Kelleraußentreppe)

Beispielermittlung zulässige Anlagen gem. § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO:

230 m² zulässige Überschreitung der GR

9 m² anteilig davon Geräte-/ Fahrradschuppen

4 m² anteilig davon Müllhäuschen / Einfriedung (2 x 2 m²)

7 m² sonstiges (z.B. Gewächshaus etc.)

108 m² sechs Stellplätze / Garagen (6 x 3 x 6 m²)

102 m² Zufahrten / Vorfahrt für die Stellplätze