

Präambel

Der Markt Bodenmais im Landkreis Regen erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 Abs. 1 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB),
- der Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- des Art 23. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

zum Zeitpunkt dieses Beschlusses rechtsgültigen Fassung, das Deckblatt 14 zum Bebauungsplan "Am Bahnhof" als Satzung:

Das Deckblatt 14 zum Bebauungsplan "Am Bahnhof" besteht aus folgenden Bestandteilen:

A. Planzeichnung (M 1 : 1.000) mit zeichnerischem Teil vom 10.09.2024, Übersichtslageplan mit Luftbild und den planlichen und textlichen Festsetzungen

B. Begründung vom 10.09.2024

Für den räumlichen Geltungsbereich des Deckblatts 14 zum Bebauungsplan "Am Bahnhof" ist die Planzeichnung im M 1 : 1.000 vom 10.09.2024 maßgebend.

Markt Bodenmais, am _____

Michael Adam, 1.Bürgermeister

Das Deckblatt 14 folgt der Nummerierung des Ur-Bebauungsplan "Am Bahnhof". Ergänzte und geänderte Festsetzungen sind in kursiver Schrift dargestellt. Die nicht bearbeiteten planlichen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind weiterhin, auch für das Deckblatt 14, rechtsgültig, soweit relevant.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - BEBAUUNGSPLAN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO)

Mischgebiet nach § 6 Abs. 1 und 2 BauNVO dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)

zulässige Grundflächenzahl, GRZ = 0,6
zulässige Geschossflächenzahl, GFZ = 1,2

1.3 BAUWEISE
offene Bauweise

1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke: 550 m² (geplante Baugrundstücke)

1.5 Firstrichtung
siehe Planzeichnung und planliche Festsetzungen

1.6 GEBÄUDEGESTALTUNG VON HAUPTGEBÄUDEN
(§ 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB, §§12, 14, 22 und 23 BauNVO)

1.6.1 *zur planlichen Festsetzung Ziffer 2.3.4 (E+ II) und 2.3.5 (E + I + (U))*

DACHFORM, FIRSTRICHTUNG, DACHNEIGUNG UND QUERGIEBEL
Für das Hauptgebäude sind nur Satteldächer (SD) zulässig. Bei dem Baukörper ist auf eine geneigte Form hinzuwirken, deren Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudesseite verläuft. Die Dachneigung des Haupt- und Nebengebäudes bei einheitlicher Bauweise beträgt zwischen 12° - 33°.

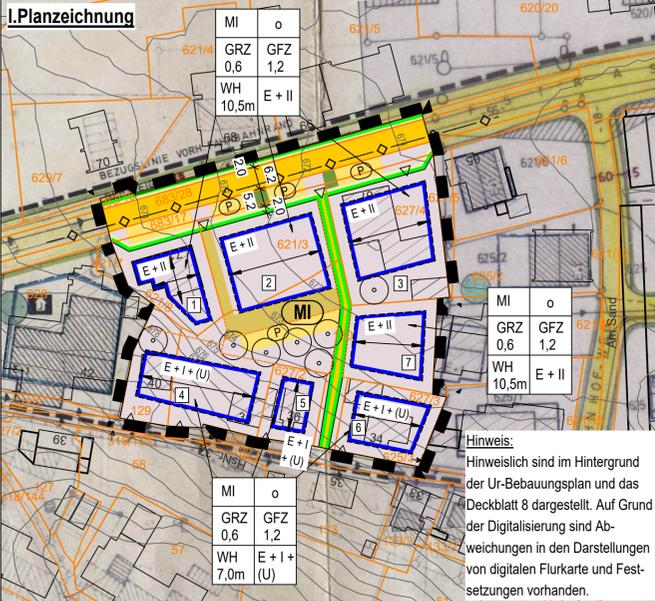
Je Gebäudellängsseite ist ein Quergiebel im mittleren Gebäudedrittel zulässig. Die maximale Breite beträgt ein Drittel der Gebäudelänge. Die Traufhöhe des Quergiebels darf max. 1,0m über der Traufe des Hauptdaches liegen.

DACHDECKUNG UND - AUFBAUTEN
Es sind rote, braune, graue und anthrazitfarbene Dachziegel oder Betondachsteine zulässig. Blecheindeckungen sind analog zu den genannten Farben erlaubt. Solar- und Photovoltaikanlagen sind möglichst eng an das Dach anliegend herzustellen, d.h. solche Anlagen dürfen auf geneigten Dächern max. 30cm über der Dachdeckung liegen.

DACHGAUBEN
Dachgauben ist nur mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig. Je Dachfläche sind maximal 2 Gauben erlaubt. Diese sind von voneinander mindestens 1,5m (Abstand zwischen den Gauben) und vom Ortgang mind. 3,5m entfernt. Die Größe der Dachgauben beträgt max. 2,5m² Ansichtfläche.

KNIESTOCK
Fensterlose Kniestöcke sind bei "E+ I" maximal bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig, gemessen an der Außenwand von der OK Rohfußboden im Dachgeschoss bis UK Sparren. Ansonsten sind Kniestöcke bis 1,20m erlaubt. Die Einhaltung der maximal zulässigen Wandhöhen ist zu beachten und darf nicht mit den Kniestöcken überschritten werden.

DACHÜBERSTAND
Bei Ortgang und Traufe ist ein Überstand von mind. 0,3m bis max. 1,5m einzuhalten.



FASSADENGESTALTUNG
Zur Gestaltung der Wand- und Fassadenflächen sind sämtliche Baustoffe zulässig. Grelle, glänzende und reflektierende Oberflächen sind unzulässig. Es sind weiße, holz- oder erdfarbene Farbtöne zu verwenden.

1.6.2 entfällt

1.6.3 entfällt

1.6.4 GESTALTUNG VON GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB)

Dachform, Grundfläche und Wandhöhe
Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer und flach geneigte Dächer (0-5°) mit einer traufseitigen Höhe von max. 3,5m zulässig. Die Grundfläche einer Garage darf außerhalb der Baugrenzen maximal 50m² betragen. Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen zur Straßen hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Rasenrugenplaster, Rasengittersteine u.a.).

1.6.5 entfällt (siehe 1.6.1)

1.6.6 EINFRIEDUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)
Zulässig sind Zäune (Maschendraht-, Holz- und Metallzäune) mit einer maximalen Höhe von 1,5m ab Oberkante des fertigen Geländes. Stützmauer und Sockel sind nicht erlaubt. Es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt. Es ist ein Abstand zwischen Geländeoberfläche und Zaununterkante von mindestens 15cm freizuhalten, um Kleintieren das Wandern zu ermöglichen.

1.6.7 WANDHÖHEN
Als maximal zulässige Wandhöhe (WH in m) gilt das Maß von der künftigen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenflächen der Wand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante Attika.

1.6.8 ABSTANDSFLÄCHEN
Es gelten die Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO (Tiefe der Abstandsflächen = 0,4 x WH, mindestens jedoch 3,0m zur Grundstücksgrenze). Für die Bemessung der Abstandsflächen ist die Wandhöhe maßgebend.

1.6.9 GELÄNDEMPELLIERUNG
Abgrabungen und Aufschüttungen ab natürlicher Geländeoberfläche sind bis zu 1,5m zulässig. Geländeänderungen mit der Errichtung von Stützmauern sind nicht zulässig. Eine Ausnahme für die Errichtung von Stützmauer bis 1,5m bezieht sich auf die Geländesituation zwischen Parkplatz und südlichen Baugrundstücken. Geländeänderungen sind nur bis zu einem Abstand von 0,50m zur Grundstücksgrenze erlaubt. Ausnahmen bestehen bei auf der Grundstücksgrenze zusammengebauten Garagen und bei der Errichtung von Verkehrsflächen. Böschungen bis zu einem Neigungsverhältnis von 1 : 1,5 sind zulässig. Auf den Baugrundstücken ist darauf zu achten, Bodenmaterial Vor-Ort zu belassen.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - GRÜNORDNUNG

1.0 ALLGEMEINES
Öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün) und nicht überbaute Grundstücksflächen im Sinne von "privaten" Grünflächen (Privatgarten) sind nach den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und zu erhalten. Sie sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Herstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzung der Gebäude fertigzustellen. Bei Ausfall von Gehölzen muss die gleiche Pflanzqualität nachgepflanzt werden. Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Bei Pflanzungen von Strauch- und Baumarten sind Wildherkünfte aus dem Nahraum vorzuziehen. Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen wird die Verwendung der in III., Nummer 3.0

die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen wird die Verwendung der in III., Nummer 3.0 ausgewiesenen Arten festgesetzt. Die in der Planzeichnung festgesetzten, zu pflanzenden Gehölze können in Ihrer Lage um bis zu 5,0m abweichen. Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen wird eine Pflanzdichte von 1 Stück / 1,5m² festgesetzt.

Pflanzqualitäten (Mindestanforderungen):
Sträucher: 2xv., 100 - 150cm (60 - 100cm)
Bäume II. Ordnung Hochstamm 3xv., StU 12 - 14cm oder Heister, 2xv. 150 - 200cm
Bäume I. Ordnung Hochstamm, 3xv., StU 14 - 16cm

2.0 EIN- UND DURCHGRÜNDUNG
(§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Das Straßenbegleitgrün und nicht überbauten Grundstücksflächen müssen begrünt werden. Diese Flächen sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen anzulegen und sind zu erhalten. Kunstrasen und sog. Steingärten sind nicht erlaubt. Pro angefangene 200m² nicht überbaubare bzw. befestigte Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbaum gemäß der Artenliste zu pflanzen. Die durch Planzeichnungen festgesetzten Pflanzungen und Bäume können angerechnet werden.

3.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE (Artenliste)
(§ 9 Abs. 1 Nr 20 und 25 BauGB)

- | | |
|--|--|
| 3.1 Auswahlliste Bäume I. Ordnung | 3.3 Auswahlliste Sträucher |
| Acer platanoides - Spitz-Ahorn | Cornus sanguinea - Roter Hartriegel |
| Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn | Corylus avellana - Hasel |
| Quercus robur - Stiel-Eiche | Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen |
| Tilia cordata - Winter-Linde | Ligustrum vulgare - Liguster |
| Ulmus laevis - Flatterulme | Lonicera xylosteum - Heckenkirsche |
| | Prunus spinosa - Schlehe |
| | Rhamnus catharticus - Kreuzdorn |
| | Rosa arvensis - Feld-Rose |
| | Rosa canina - Hunds-Rose |
| | Salix caprea - Sal-Weide |
| | Salix purpurea - Purpur-Weide |
| | Sambucus nigra - schwarzer Holunder |
| | Viburnum lantana - Wolliger Schneeball |
| | Taxus baccata - Eibe |

Alle Obst- und Nussbäume (Pflanzqualität mind. Halbstamm) sind als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten zu pflanzen.

Ein Pflanzung von fremdländischen und/oder in ihrem Wuchscharakter/-form seltsam anmutenden Laub- und Nadelgehölze, wie z.B. Pyramidenpappeln, Zypressen, Thujaen, Kirschlorbeer u.ä. ist nicht zulässig.

4.0 LAGE VON VER- UND ENTSORUNGSLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekom, Gas etc.) sind mit den jeweiligen Abständen nach den entsprechenden Richtlinien der Betreiber von Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) ausdrücklich freizuhalten. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Für die Lagerichtigkeit der in der I. Planzeichnung dargestellten Leitungen wird keine Gewährleistung übernommen. Im Vorfeld der Bautätigkeiten im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist der jeweilige Spartenbetreiber über die geplanten Tätigkeiten zu informieren und hinzuzuziehen.

IV. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

2.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO)

MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs von Deckblatt 14 (Innenkante maßgebend)

2.2 VERKEHRS- UND GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.2.1** öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn)
- 2.2.2** öffentliche Strassenbegrenzungslinie
- 2.2.4** entfällt (siehe 2.3.0)
- 2.2.6** Zufahrt

2.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19, 20 und 22 BauNVO)

zulässiges Höchstmaß - Mindestwerte werden nicht festgelegt

2.3.0 Mischgebiet - Nutzungsschablone

MI	o	MI	Mischgebiet
GRZ 0,6	GFZ 1,2	o	offene Bauweise
WH 10,5m	E + II	GRZ	max. Grundflächenzahl = 0,6
		GFZ	max. Geschossflächenzahl = 1,2
		E + II	Erdgeschoss + Anzahl an max. zulässigen Ober- und Vollgeschosse
		WH	max. Wandhöhe = max. 10,50m ab geplanter Geländeoberfläche

2.3.2 Baugrenze

2.3.4 zulässig: Erdgeschoss und zwei Voll- und Obergeschosse mit einer maximalen Wandhöhe von 10,5m (siehe textliche Festsetzungen 1.6)

2.3.5 zulässig: Erdgeschoss und ein Voll- und Obergeschoss mit einer maximalen strassenseitigen Wandhöhe von 7,0m (talseitig 1 Untergeschoss (U) zulässig) (siehe textliche Festsetzungen 1.6)

2.3.6 entfällt

2.3.8 entfällt (siehe dazu 2.4.0)

2.3.9 Firstrichtung

2.4 PLANUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 a) und b) BauGB)

2.4.1 zu pflanzender Baum I. Ordnung oder ein Obstgehölz (gemäß der Pflanzliste unter Punkt IV. 3.1). Eine lagegemäße Standortverschiebung um bis zu 5,0m ist erlaubt.

3.0 planliche Hinweise

- 3.1** Flurstücksgrenzen
- 3.2** Flurstücksnummer
- 3.3** Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung
- 3.4** bestehende Gebäude mit Garagen und Nebenanlagen (Hausnummer)
- 3.5** Höhenlinien in m. ü.NN
- 3.7** Höhenlinien in m. ü.NN
- 3.8** Hauptversorgungsleitungen:

3.8.1 - 3.8.4 entfällt

3.8.5 bestehende Gasleitung (Mitteldruck)

3.9 Bemaßung [m]

3.10 Nummer des Baugrundstücks (Abgrenzung nach 3.3)

3.11 Parkplatzbereich (Parkplätze)

2.12 öffentlicher Gehweg

2.13 öffentliche Grünflächen / Straßenbegleitgrün

2.14 private Verkehrsfläche



Deckblatt 14 zum Bebauungsplan "Am Bahnhof" nach § 13a BauGB (B-Plan der Innenentwicklung)

Markt Bodenmais
Landkreis Regen
Regierungsbezirk Niederbayern

M 1 : 1.000

Die digitale Flurkarte vom Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung ist aus dem Jahr 2024.

Koordinatensystem: UTM 32

Das Urheberrecht liegt beim Ersteller dieses Planes. Bearbeitungen und Veränderungen im Plan bedürfen dessen Zustimmung.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Marktgemeinderat von Bodenmais hat in der Sitzung vom 23.07.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Deckblatts 14 zum Bebauungsplan "Am Bahnhof" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ___ 2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Marktgemeinderat von Bodenmais hat mit dem Beschluss vom 10.09.2024 den Entwurf zum Deckblatt 14 des Bebauungsplans "Am Bahnhof" in der Fassung vom 10.09.2024 gebilligt. Gleichzeitig wurde der "Auslegungsbeschluss" gefasst (siehe 3. und 4.).

3. Behördenbeteiligung und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Zu dem Entwurf des Deckblatts 14 zum Bebauungsplan "Am Bahnhof" in der Fassung vom 10.09.2024 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ___ 2024 bis ___ 2024 beteiligt.

4. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Der Entwurf des Deckblatts 14 zum Bebauungsplan "Am Bahnhof" in der Fassung vom 10.09.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ___ 2024 bis ___ 2024 öffentlich ausgelegt.

5. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Der Marktgemeinderat von Bodenmais hat mit Beschluss vom ___ 2024 das Deckblatt 14 zum Bebauungsplan "Am Bahnhof" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ___ 2024 als Satzung beschlossen.