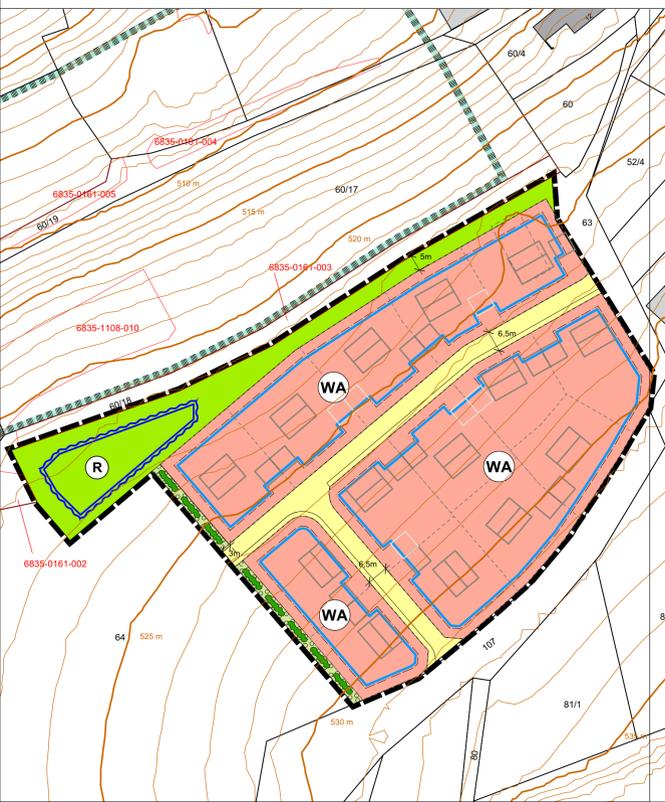


PRÄAMBEL

Die Gemeinde Deining erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "WA Großalfalterbach Süd" in der Fassung vom als Satzung.

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan besteht aus der Planzeichnung einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teile B und C).

Dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan werden die Begründung und der Umweltbericht in der Fassung vom beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**
 Allgemeines Wohngebiet
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 Öffentliche Verkehrsflächen
- Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 und 25 BauGB)**
 Öffentliche Grünfläche
 Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche
- Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
 Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser; hier Regenrückhaltebecken

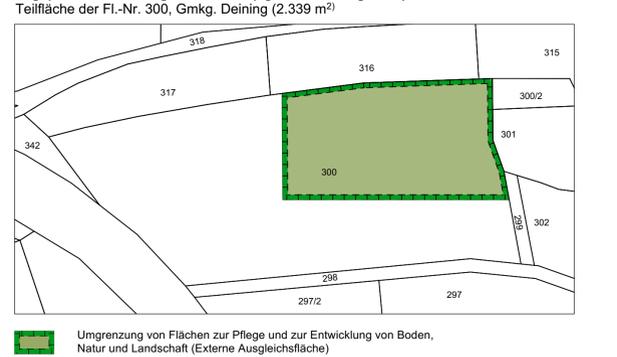
Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Hinweise**
 - vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 - mögliche Parzellierung
Notarielle Grundakte stellt die amtliche Vermessung dar
 - Biotop lt. amtl. Kartierung LfU mit Nummer
 - Höhen in m ü. NHN
Grundlage für die Durchleitungsplanung stellt die fachtechnische Geländevermessung dar
 - zu entfernende Bebauung
 - vorhandene Gebäude
 - mögliche Gebäudestellung Hauptgebäude und Garagen
 - alternative Garagenstellung
 - Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH) Nr. 6935-371.02 "Weiße, Wissinger, Breitenbrunner Laaber u. Kreuzberg bei Dietfurt"

Zulässige Haustypen:

- Haustyp A:**
EG + DG; SD/ KWD, 0°- 45°; Traufseitige Wandhöhe max. 5,00 m, Firsthöhe max. 8,50 m, jeweils über EFOK
-
- Haustyp B:**
EG + 1. OG; ZD/ SD/ WD, 0°- 25°; Traufseitige Wandhöhe max. 7,00 m, Firsthöhe max. 9,00 m, jeweils über EFOK
-
- Haustyp C:**
EG + 1. OG; PD, 5°- 25°; Niedrigere Wandhöhe max. 7,00 m, Firsthöhe max. 9,00 m, jeweils über EFOK
-
- Haustyp D:**
EG + 1. OG; FD, 0°- 25°; Gebäudehöhe max. 7,00 m (inkl. Attika), jeweils über EFOK
-
- Abkürzungen Dachformen:**
SD Satteldach
KWD Krüppelwalmdach
WD Walmdach
ZD Zeltdach
PD Pultdach
vPD versetztes Pultdach
FD Flachdach

Lageplan externe Ausgleichsfläche (vgl. Festsetzung B.5.4):



VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich lagen die Unterlagen im selben Zeitraum öffentlich aus. Die Veröffentlichung im Internet und die Auslegung wurden zuvor ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- (Siegel) Gemeinde Deining, den
-
Peter Meier
Erster Bürgermeister
- Ausgefertigt
- (Siegel) Gemeinde Deining, den
-
Peter Meier
Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- (Siegel) Gemeinde Deining, den
-
Peter Meier
Erster Bürgermeister

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) inkl. Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die maximal zulässige Firsthöhe und traufseitige Wandhöhe gilt entsprechend des gewählten Haustyps (vgl. Schnittzeichnungen). Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut. Die Oberkante der EFOK darf entweder talseitig maximal 0,50 m über dem zukünftigen Niveau der Fahrbahnmittelle der Erschließungsstraße oder bergseitig maximal mit dem vorhandenen Gelände identisch sein. Bezugspunkt ist der an das Straßenniveau angrenzende Mittelpunkt der Gebäudesite bzw. der höchste Schnittpunkt des Gebäudes mit dem vorhandenen Gelände. (Hinweis: Die Höhenlage ist bezogen auf die NHN-Höhe im jeweiligen Bauantrag nachzuweisen).
 - Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Die max. Grundflächenzahl beträgt 0,35.
 - Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
Die max. Geschossflächenzahl beträgt 0,7. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen der Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).
 - Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze, sie gilt entsprechend des gewählten Haustyps (vgl. Schnittzeichnungen). Durch zulässige Dachgeschossausbauten kann das Dachgeschoss zum Vollgeschoss werden.
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO) sowie Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - Bauweise (§ 22 BauNVO)
Es wird die offene Bauweise gem. festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser.
 - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
Die durch Gebäude und Gebäudeteile überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Diese dürfen nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen der BayBO eingehalten werden.
 - Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig (unter Einhaltung der vorgeschriebenen Abstandsflächen der BayBO, vgl. C.3.2 und C.3.3). Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin darf die Baugrenze nicht überschritten werden.
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
4.1 Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
 - Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 und 25 BauGB)**
 - Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die öffentlichen Grünflächen sind mit Ausnahme erforderlicher Unterhaltungswege und baulicher Anlagen des Regenrückhaltebeckens naturnah zu gestalten.
 - Verringerung der Flächenversiegelung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Bei privaten Garagenzufahrten und Stellplätzen ist die Versiegelung durch Asphalt oder Beton sowie Pflasterverlegung auf Beton nicht zulässig.

- Insektenschonende Beleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel (warmweiße LED-Lampen mit einer Farbtemperatur zwischen 2700 und 3000 Kelvin) zu verwenden.
- Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle (§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe auch Lageplan)**
Den im Rahmen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft wird eine 2.339 m² große Teilfläche der Fl.Nr. 300, Gemarkung Deining, als externe Ausgleichsflächen-/maßnahmen zugeordnet. Entwicklungsziel ist artenreiches Extensivgrünland. (Hinweis: Die Fläche ist bereits einschließlich Maßnahmen für das Ökokonto gemeldet)
- Pflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen**
Bei Pflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich standortgerechte, gebietsheimische Gehölzarten zu verwenden.
- Pflanzungen innerhalb der Baugrundstücke**
Pro Baugrundstück ist mindestens ein mittelkröniger Laubbaum zu pflanzen (Hochstamm, mit Ballen, mind. 3x verpflanzt, mind. 14/16 cm Stammumfang). Hierfür sind ausschließlich standortgerechte, gebietsheimische Arten zu verwenden (vgl. Artenliste in der Begründung).
Die Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche sind naturnah zu gestalten und mit standortgerechten, gebietsheimischen Gehölzen als freiwachsende Hecke aus Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (vgl. Artenliste in der Begründung). Das Pflanzgebot (ein Laubbaum pro Baugrundstück) darf darauf angerechnet werden.
Schnitthecken sind aus heimischen Laubgehölzen und/oder als Nadelgehölz nur die Eibe (Taxus baccata) mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2 m Wuchshöhe.
Einzelne, freistehende (standortgerechte / heimische) Nadelbäume sind zulässig.
Dauerhafte vegetationsfreie Kies-/Schotter-/Zierkiesflächen zur Gartengestaltung sind nicht zulässig. Ein Traufstreifen entlang der Gebäudeaußenwand ist bis zu einer Breite von 0,5 m zulässig.
- Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 BauGB)**
- Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
Das Regenrückhaltebecken ist in überwiegend naturnaher Erdbauweise zu errichten. Befestigungen sind auf die Einlauf- bzw. Auslaufbauwerke zu beschränken.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art 81 BayBO)

- Gestaltung der Hauptgebäude**
 - Dachform**
Als Dachform sind Sattel-, Walm-, Pult-, versetztes Pult-, Zelt- und Flachdächer (SD/WD/VPD/vPD/ZD/FD) zulässig (vgl. Schnittzeichnungen). Die Firste sind mittig und parallel zur Gebäudeängsseite anzuordnen. Die Firstrichtungen sind freigestellt.
 - Dachneigung**
Die Dachneigung gilt entsprechend des gewählten Haustyps (vgl. Schnittzeichnungen).
 - Dacheindeckung**
Die Dächer sind mit naturroten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Dachplatten einzudecken. Die Dacheindeckung ist in kleinformigen Ziegeln oder Scharen bis 50 cm Breite zulässig.
Auf Haupt- und Nebengebäuden sind auch begrünte Flachdächer zulässig.
Verfahrensfreie Photovoltaik-Anlagen nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. a) BayBO auf Dachflächen sind zulässig.

- Dachüberstände**
Die Dachüberstände dürfen an der Traufe 50 cm (einschl. Rinne) und am Ortsgang 50 cm nicht überschreiten. Überdachungen von Hauseingängen und Balkonen können bzgl. Dachüberstände, abweichend von den Festsetzungen, mit einem höheren Dachüberstand ausgeführt werden.
- Dachaufbauten**
Die Dachgauben sind als einzelstehende Gauben mit Satteldach oder Schleppegauben zulässig. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf insgesamt 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Anstelle von mehreren Dachgauben ist die Errichtung eines Zwerchgiebels, mit einer Breite von max. der Hälfte der Trauflänge, symmetrisch / mittig in der Fassade angesetzt, zulässig. Im Zusammenhang mit der Errichtung eines Zwerchgiebels sind weitere Dachgauben bis zu 2/3 der Trauflänge zulässig.
- Fassadengestaltung**
Fassadenverkleidungen aus Metall, Kunststoff, Spalklinker oder Ornamentputz sind nicht zulässig. Glatte Putzflächen und helle Holzverschalungen sind zulässig. Der Sockel ist in der Farbe und in der Struktur des Außenputzes zu erstellen, soweit die Fassaden verputzt werden. Eine grelle Farbgebung ist nicht zulässig. Ortstypische Putzbänder sind zur Untergliederung der Fassade zulässig.
- Garagen und Nebengebäude**
 - Stauraum vor Garagen und Carports**
Von öffentlichen Verkehrsflächen ist vor Garagen und Carports ein Abstand (Stauraum) von mind. 6,00 m einzuhalten.
 - Garagen**
Als Dachform sind Satteldach, Pultdach und Flachdach zulässig. Das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig. Garagen mit Nebenraum sind bis zu einer Grenzanzahlänge von max. 9 m zulässig. Die Gestaltung aneinander gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht, es gilt die zuerst genehmigte Garage.).
 - Nebengebäude**
Auf jedem Grundstück ist die Errichtung eines Nebengebäudes in Form einer Holzlege, Laube usw., auch außerhalb der Baugrenzen, möglich. Der Grundriss darf eine Länge von 4,00 m und eine Breite von 3,50 m nicht überschreiten. Nebengebäude müssen einen Abstand von min. 1,00 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Die max. Wandhöhe dieser Nebengebäude beträgt max. 2,30 m festgesetzt. An der durch die Garage bebauten Grenze ist ein Abstand von mind. 3,00 m zu dieser einzuhalten.
- Einfriedungen**
Die Errichtung von Einfriedungen wird nicht zwingend vorgeschrieben. Bei Errichtung von Einfriedungen gelten folgende Festsetzungen:
Bereiche vor Garagen und Stellplätzen zur Straßenseite hin dürfen nicht eingezäunt werden (vgl. C.3.1).
Als Einfriedungen an der Straßenseite sind senkrecht gelattete Zäune oder Metall-Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,30 m oder Laubholzhecken zulässig. Einfriedungen der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind zusätzlich als grüner Maschendrahtzaun und als Holzzäune zugelassen, auch hier gilt eine max. Zaunhöhe von 1,30 m.
Sockel und Gabionenwände sind grundsätzlich unzulässig.
Bei Doppelhäusern sind Sichtschutzeinrichtungen an deren Innengrenze bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Länge von 4,0 m zulässig.
- Geländegestaltung (Aufschüttungen und Abgrabungen)**
Veränderungen des natürlichen Geländes sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
Im Bereich der unbebauten und gärtnerisch genutzten Grundstücksfläche ist in einem Abstand von mind. 2 m zu seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen hin das Gelände auf den natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Zur Erschließungsseite hin ist eine Anpassung auf die Straßenhöhe vorzunehmen. Direkt an den Grundstücksgrenzen sind keine Böschungen erlaubt. Geländeauffüllungen auf Fußbodenniveau des Wohnhauses zur Gestaltung von Terrassen u. ä. sind nur in einer Breite von max. 5 m um das Hauptgebäude zulässig, sofern dadurch der Abstand von 2 m zur Grundstücksgrenze nicht unterschritten wird. Entlang der Garage (einschließlich zulässigem Anbau) und entlang der Zufahrt zur Garage sind zum Nachbargrundstück hin Stützmauern zulässig. Sollte durch diese Höhenfestlegungen die EFOK Wohnhaus tiefer als die

Rückstauenebene liegen, ist abweichend eine maximale Höhe von 5 cm über Rückstauenebene (Höhe der Anschlussstelle der Grundstücksentwässerung = Abdeckung Revisionschacht) zulässig.

D. Hinweise

- Bezüglich der erforderlichen Zahl der Stellplätze wird auf die zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrags gültige, gemeindliche Stellplatzsatzung verwiesen.
- Das auf den privaten Grundstücksflächen von befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht oberflächlich auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Dieses soll, soweit technisch und geologisch möglich, zur Entlastung der öffentlichen Kanalisation und zur Neubildung von Grundwasser auf dem Grundstück gefasst und versickert werden. Die Sickerfähigkeit ist zu prüfen. Die Abwasserbeseitigung hat über die öffentliche Abwasseranlage im Trennsystem zu erfolgen.
- Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöllagerung) ist besondere Vorsicht geboten. Auf die Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) wird diesbezüglich verwiesen.
- Bei Baumpflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist beiderseits eine Abstandszone von 2,50 m einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind im Einvernehmen mit dem Träger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen ist zu beachten. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe von vorhandenen Telekommunikationsanlagen und Stromleitungen ist eine Planauskunft einzuholen. Der Schutzzonenbereich von 0,50 m für Kabel ist bei Aufgrabungen zu beachten.
- Die mit einer guten landwirtschaftlichen Praxis verbundenen Emissionen (Lärm, Geruch, Staub) durch die stattfindende landwirtschaftliche Bewirtschaftung umliegender Flächen sind auch an Wochenenden zu dulden.
- Die Anforderungen des Brand- und Katastrophenschutzes sind zu berücksichtigen.
- Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
- Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archaische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
- Bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) gelten in der Summe folg. Immissionsrichtwerte für Lärm an fremden Wohnräumen im allgemeinen Wohngebiet:
tags (06.00-22.00): 55 dB(A), nachts (22.00-06.00): 40 dB(A).
- Für die Erdarbeiten ist die DIN 18815 zu beachten. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBoSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.



Vorentwurf

Gemeinde Deining

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "WA Großalfalterbach Süd"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: cz / le
datum: 29.07.2025 ergänzt:

TEAM 4 Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 telefon 0911/39357-0
www.team4-planung.de info@team4-planung.de