

## Hilfestellung für Gemeinden

### „Gliederung und beispielhafte Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan“

*Die nachfolgend aufgeführte Gliederung und die Festsetzungsmöglichkeiten sind beispielhaft und verfahrensabhängig und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie sind als Planungshilfen für die Gemeindeverwaltungen gedacht.*

*Die Präambel, die Planzeichnung und Geländeschnitte, die Festsetzungen durch Planzeichen, die Festsetzungen durch Text, die Hinweise durch Text und durch Planzeichen sowie die Verfahrensvermerke sind ein zusammenhängendes Werk. Damit sie in ihrer Gesamtheit Rechtskraft erlangen, sollten sie auch als ein zusammengehöriges Werk auf einem Plan dargestellt werden. Bei notwendiger Darstellung auf zwei oder mehr Plänen sollten diese entsprechend nummeriert sein und deutlich aufeinander verweisen.*

#### Präambel

Die Stadt/ Der Markt /Die Gemeinde ..... im Landkreis Pfaffenhofen

erlässt aufgrund **(beispielhafte Aufführung – verfahrensabhängig)**

- der §§ 2 Abs. 1,9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den  
Bebauungsplan Nr. ... „**NAME**“  
als Satzung.

Bestandteile der Satzung:

- Der Bebauungsplan Nr. ... „**NAME**“ in der Fassung vom .....
- Die Geländeschnitte zum Bebauungsplan Nr. ... „**NAME**“ in der Fassung vom .....

Mit beigefügt sind

die Begründung in der Fassung vom .....

der Umweltbericht in der Fassung vom .....

z. B. immissionsschutzfachliches Gutachten Nr. .... vom .....

spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom .....

Verkehrsgutachten vom .... etc.

## **A Bestandteil des Bebauungsplans**

- Planzeichnung im M 1: 1.000
- Gebäudeschnitt im M 1: 500
- Geländeschnitt im M 1: 500
- Höhenplan im M 1: 500

## **B Festsetzungen durch Planzeichen**

...

## **C Festsetzungen durch Text**

### **I. Abstandsflächen:**

Es gelten die Abstandsflächen gem. § 6 BayBO.

### **II. Nutzung:**

1. Das Bauland ist als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.
2. Die Zahl der Wohnungen wird bis max. 2. Wohneinheiten zugelassen. (vergl. § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB)

### **III. Gestaltung der Wohngebäude:**

1. Es sind nur rechteckige Baukörper mit wasserundurchlässigem Keller zulässig.  
Die Gebäudelänge (Firstrichtung) muss gegenüber der Gebäudebreite um mind. 20 % überwiegen.
2. Maximale Wandhöhe 3,85 m, senkrecht gemessen vom Erdgeschossrohfußboden bis zur Verschneidung Außenwand-Dachhaut (siehe auch V. Nr. 2).
3. Auf eine Betonung des Sockels ist zu verzichten.
4. Kniestöcke dürfen von Oberkante – Rohdecke bis Unterkante – Sparren, senkrecht an der Außenwand gemessen, bis maximal 50 cm errichtet werden.
5. Dachform: Zulässig sind gleichgeneigte, symmetrische Satteldächer.
6. Dachüberstände: An der Traufe: max. 50 cm  
Am Giebel: max. 30 cm  
Über Giebelwand auskragende Pfetten sind nicht zulässig.

7. Dachneigung 36° – 44°
8. Dachgauben: Zulässig sind einzelne, stehende Kasten- oder Schleppgauben.
9. Die Summe der Dachaufbauten kann bis zu einer Breite von max. 1/3 der Hauslänge betragen.
10. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.  
Dachaufbauten dürfen mit einem Abstand bis zu 2,0 m zum Ortgang errichtet werden.
11. Deckung: Ziegeldeckung/Dachpfannen naturrot
12. Fassadengestaltung: Wandflächen verputzt; weiß oder gebrochen weiß/pastellfarbener Anstrich, Verkleidung aus Holz - naturbelassen oder braun lasiert - werden zugelassen.  
Grelle und leuchtende Farben sind nicht zulässig.

#### **IV Garagen**

1. Die Garagen sind in Materialausbildung und Farbgebung dem Wohngebäude anzupassen und mit einem Flachdach auszubilden. Gegebenenfalls können sie mit einem Gründach ausgeführt werden.
2. Garagen, einschl. Nebenräume können unter folgenden Bedingungen an eine vorhandene oder geplante Grundstücksgrenze gebaut werden:
  - a) Die mittlere Wandhöhe beträgt max. 3,00 m. Maßgebend ist die Höhendifferenz zum zugehörigen Straßenbezugspunkt. Die mittlere Wandhöhe wird vom zugehörigen Straßenbezugspunkt bis zur Schnittlinie Außenwand mit der Oberkante (OK) Dachhaut gemessen.
  - b) Eine max. Länge des Grenzausbaues von 7,50 m ist einzuhalten.
3. Die Fläche vor der Garage ist als Stauraum - mind. 5,00 m - auszubilden und darf nicht eingezäunt werden.
4. Stützmauern sind nur im Bereich der Garagenzufahrt zulässig.
5. Nebengebäude und Nebenanlagen im Sinne des § 23 (5) BauNVO müssen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von mindestens 3,00 m einhalten.

## **V Höhensituierung**

1. Die Höhensituierung der Wohnhäuser hat entsprechend der Geländeschnitte zu erfolgen.
2. Die max. zulässige Oberkante Rohfußboden - Erdgeschoss (OK.-RF. EG) Wohnhäuser ist in den Geländeschnitten festgesetzt. Maßgebend ist die Höhendifferenz zum zugehörigen Straßenbezugspunkt - Oberkante (OK) Straße an der Grenze im Zufahrtsbereich.
3. Die Höhensituierung der Wohnhäuser darf von der OK.-RF. EG max. um +/- 30 cm abweichen.
4. Die Höhensituierung der Garagen hat entsprechend der Geländeschnitte zu erfolgen.

## **VI Gelände- und Außenraumgestaltung**

1. Geländeänderungen sollen minimiert und dem Gelände relief der Umgebung angepasst - im Böschungsverhältnis max. 1:2 - weich ausgeformt werden. Auffüllungen zum freien Gelände hin, müssen auf das natürliche Geländeniveau - Neigung max. 1:2 - auslaufen. Der Mindestabstand des Böschungskammes bzw. Böschungsfußes zur Grundstücksgrenze muss mindestens einen Meter betragen.  
An benachbarten Grundstücksgrenzen ist der Gelände verlauf aufeinander abzustimmen. Die Eigentümer haben innerhalb des Baugebietes auf Parzellen, die entsprechend den Geländeschnitten aufgefüllt werden müssen, zu dulden, wenn benachbarte aufzufüllende Parzellen als Übergangslösung auf ihre Grundstücke abgebösch werden.
2. Die Auffüllungen und Abgrabungen haben entsprechend den Geländeschnitten zu erfolgen.
3. Als Einfriedung, innerhalb des als WA (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzten Bereiches, sind Holzlattenzäune mit senkrechten Holzlatten/Staketen ohne Sockel zulässig. Die Höhe der Einfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen und zwischen Grundstücksgrenzen kann bis zu 1,00 m betragen. Als Zwischenzäune sind auch Maschendrahtzäune, mit unauffälliger Farbgebung (z.B. grün) zulässig. Die Eingangs- bzw. Einfahrtstore müssen nach innen zu öffnen sein.
4. Stützmauern sind nur im Bereich der Garagenzufahrt zulässig.

## VII Grünflächengestaltung

1. Mit dem Bauantrag ist ein Pflanzkonzept vorzulegen, das den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entspricht.
2. Die Entwässerung von befestigten Vorgartenflächen muss auf dem eigenen Grundstück besorgt werden.
3. Die privaten Grünflächen und Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen. Gärten sind zu bepflanzen.
4. Mindestens 50% des straßenbegleitenden Grenzverlaufs bzw. des Grenzverlaufs zu öffentlichen Flächen sind mit einer mindestens 80 cm breiten, 1 m hohen Heckenstruktur zu bepflanzen.
5. Die Hecken zum öffentlichen Bereich sind als Vorpflanzungen auszubilden.
6. Entlang von Garagenzufahrten bzw. Zufahrten auf dem Grundstück sind spätestens ab einer Länge von 5 m ab der Grundstückserschließung die Grundstücksgrenzen auch zum Nachbargrundstück mit einer Hecke – mindestens 80 cm breit, 1 m hoch – zu bepflanzen.
7. Auf jedem ausgewiesenen Baugrundstück ist je 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum, Hochstamm, mind. 3-4 x verpflanzt, STU 16-20 cm, bzw. ein heimisches Obstgehölz, Hochstamm, mind. 2 x verpflanzt, STU 10-12 cm zu pflanzen.  
Heckenbepflanzung: Sträucher, 2-reihig, 2-3 x verpflanzt, Mindestgröße 60 – 150 cm.
8. Straßenbegleitgrün: Großkronige, heimische Laubbäume, Hochstamm, min. 3 – 4x verpflanzt, STU 16 – 20 cm
9. Pflanzenauswahl:
  - a) Großkronige Bäume:  
... *Auswahl nach Empfehlung der Unteren Naturschutzbehörde*
  - b) Heckengehölze  
... *Auswahl nach Empfehlung der Unteren Naturschutzbehörde*
  - c) ...

## VIII Ausgleichsmaßnahmen *(beispielhafte Aufführung)*

1. Die im Folgenden aufgeführten Flurnummern werden als Ausgleichsflächen festgesetzt und sind diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan Nr. ... **“Name“** sind Flächen für den Ausgleich von .... m<sup>2</sup> bereitzustellen. ...
2. Herstellungsmaßnahmen  
...
3. Entwicklungsmaßnahmen  
...
4. Pflegemaßnahmen  
...

## IX Sonstiges

1. Niederschlagswasser oder sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund geleitet werden.
2. Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
3. Allgemein gilt, dass alle Leitungen unbeschadet anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu verlegen sind.

## D Hinweise durch Planzeichen

...

## E Hinweise durch Text

...

## F Verfahrensvermerke *(verfahrensabhängig)*

1. Der Stadtrat /Markt-/Gemeinderat (evtl. beschließender Ausschuss) hat in der Sitzung vom ... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. ... „**NAME**“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans **Nr. ... „NAME“** in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans **Nr. ... „NAME** in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans **Nr. ... „NAME** in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans **Nr. ... „NAME** in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.
6. Der Stadtrat /Markt-/Gemeinderat hat den Bebauungsplan **Nr. ... „NAME** mit den Geländeschnitten gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.

Stadt /Markt-/Gemeinde ..., den ...

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister(in)

7. Ausgefertigt

Stadt /Markt-/Gemeinde ..., den ...

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister(in)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan **Nr. ... „NAME** 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 wird hingewiesen.

Stadt /Markt-/Gemeinde ..., den ...

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister(in)

Anmerkungen:

Es kann auch jeder einzelne Verfahrensabschnitt durch Siegel und Unterschrift gesondert bestätigt werden. Die Vermerke 1–3 sind nur erforderlich, wenn der entsprechende Beschluss gefasst wurde. Hinweise: Die Verfahrensvermerke sind auf den Ausfertigungen der Bauleitpläne anzubringen.

*Für weitere Informationen wird auch auf die „**Planungshilfen für die Bauleitplanung** – Hinweise für die Ausarbeitung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“ auf der Internetseite des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bauen und Verkehr verwiesen.*

[www.stmb.bayern.de/buw/staedtebau/index.php](http://www.stmb.bayern.de/buw/staedtebau/index.php)