

# Gemeinde Apfeldorf

## 5. Änderung des Bebauungsplan „Apfeldorf-Mitte Schlossbergstraße“

Die Gemeinde Apfeldorf erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.8.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung –BayBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375), der Baunutzungsverordnung –BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), dem Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) und dem Bayerisches Naturschutzgesetz (Bay-NatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 372) diesen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung.

Innerhalb des in der Anlage gekennzeichneten Änderungsbereichs wird der Bebauungsplan geändert und erhält die nachstehende Fassung. Außerhalb dieses Änderungsbereichs bleibt der Bebauungsplan unverändert bestehen.

### A. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung; § 9 Abs. 1 Nr. 1. BauGB  
Die Bauflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Schank- und Speisewirtschaften sind abweichend von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Maß der baulichen Nutzung; § 16 BauNVO
  - 2.1 Im WA1, WA3, WA4 und WA5 gilt eine GRZ von 0,30.  
Im WA 2 gilt eine GRZ von 0,4.
  - 2.2 Zahl der Vollgeschosse  
maximal zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
3. Bauweise; § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO
  - 3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
  - 3.2 Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.
4. Baugrenzen, Abstandsflächen
  - 4.1 Alle Gebäude dürfen grundsätzlich nur innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen errichtet werden. Garagen sind auch innerhalb der als Fläche für Garagen gekennzeichneten Fläche zulässig.  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit einer Gesamtfläche von max. 25 qm auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
  - 4.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO i.V.m. mit der gemeindlichen Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe sind in ihrer jeweiligen Fassung mit folgenden Maßgaben einzuhalten: Sofern der Bebauungsplan überbaubare Grundstücksfläche bis zu den Grundstücksgrenzen vorsieht, sind Garagen im Sinne des Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO auch mit einer höheren mittleren Wandhöhe zulässig. Hierbei gilt: Die mittlere Wandhöhe darf 3,25 m nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der mittleren Wandhöhe ist bei Trauf- und Giebelwänden die Höhe des Daches bei einer Dachneigung bis 45 Grad nicht, bei über 45 bis 70 Grad zu einem Drittel, darüber hinaus vollständig zur Wandhöhe zu addieren.

5. Bauliche Gestaltung der Gebäude, Garagen und sonstigen Nebengebäude
  - 5.1 Für Hauptgebäude gilt:
    - 5.1.1 Im gesamten Plangebiet ist der Haustyp ID mit folgenden Maßgaben zulässig:
      - max. 2 Vollgeschosse, das zweite nur als Dachgeschoss
      - Wandhöhe: max. 5,00 m  
Die zulässige Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss (OK RFB EG) bis Schnittpunkt Außenwand und Oberkante Dachhaut an der traufseitigen Außenwand.
      - Dachform: nur Satteldach mit mittigem First.  
Dachneigung 28-38°
    - 5.1.2 Zulässig ist im WA4 und WA5 Haustyp II mit folgenden Maßgaben:
      - max. 2 Vollgeschosse
      - Wandhöhe: max. 6,30 m  
Die zulässige Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss (OK RFB EG) bis Schnittpunkt Außenwand und Oberkante Dachhaut an der traufseitigen Außenwand.
      - Dachform: nur Satteldach mit mittigem First.  
Dachneigung 22-35°
    - 5.1.3 Die Hauptbaukörper sind auf rechteckigem Grundriss zu planen. Das Verhältnis Gebäudelänge zu Gebäudebreite muss mindestens 1,2 : 1 betragen.
    - 5.1.4 Doppelhaushälften sind bezüglich Höhe, Dachneigung, verwendeter Materialien und Farbgebung einheitlich zu gestalten.
    - 5.1.5 Untergeordnete Bauteile (Wintergärten, Hauseingänge, Schleppgauben etc.) können abweichen von den Vorgaben in 5.1.1 bzw. 5.1.2 auch mit geringerer Dachneigung oder mit Pultdach ausgeführt werden.
    - 5.1.6 Der Erdgeschossrohfußboden darf max. 0,30 m über dem höchsten Punkt der das Grundstück tangierenden Straßenhinterkante liegen.  
[Hinweis: Das vorhandene Gelände ist in den Eingabeplänen durch Höhenkoten darzustellen. Dazu ist ein Fixpunkt in der öffentlichen Straße anzugeben.]
  - 5.2 Für Garagen gilt:  
Dachform für Garagen: geneigtes Dach, 22° bis 38°
  - 5.3 Für alle Gebäude gelten folgende Vorgaben zur Gestaltung:
    - 5.3.1 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
    - 5.3.2 Dachüberstand: höchstens 80 cm.
    - 5.3.3 Die Baukörper müssen sich organisch in das Gelände einfügen. Aufschüttungen sind unzulässig.
    - 5.3.4 Es sind naturrote Dachziegel oder ziegelrote Dachsteine zu verwenden. Wintergärten und sonstige untergeordnete Anlehnbauten oder untergeordnete Nebenanlagen können auch mit Blech oder Glas eingedeckt werden.
6. Fläche und Anzahl der Stellplätze und Garagen auf den Baugrundstücken
  - 6.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Apfeldorf.
  - 6.2 Vor den Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein nicht eingefriedeter Stauraum mit mindestens 5,0 m Tiefe zu schaffen.
  - 6.3 Stellplätze, deren Zufahrten und Garagenzufahrten sind nur mit wasserdurchlässigem Belag zulässig (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.).
7. Einfriedungen  
Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Entlang der öffentlichen Straßenfront können nur Holzzäune verwendet werden. Die Höhe beträgt max. 1,00 m über OK Gelände, gemessen am Fahrbahnrand.  
Zaunsockel sind nicht zulässig. Der Zaun ist mit einer Bodenfreiheit von 10 - 15 cm auszuführen (Durchlässigkeit für Kleintiere)

## 8. Grünordnung

Die unbebauten Flächen, soweit sie nicht als Geh-, Fahrfläche oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten.

Je voller 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Die Bäume und Sträucher sind zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Bei Ausfall ist artgleich nach zu pflanzen.

## 9. Sonstiges

9.1 Alle Telekommunikations-, Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

9.2 Die Aufstellung von überirdischen Flüssiggastanks ist nicht zulässig. Abfallbehälter dürfen nicht nach außen in Erscheinung treten. Sie sind in Garagen oder Gartentoranlagen zu integrieren.

9.3 Das anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern (siehe B.5).

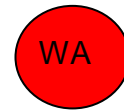
9.4 Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schalleistung 55 dB(A) nicht überschreitet. Luftwärmepumpen, die diesen Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Es wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III“ vom Februar 2011 verwiesen. ([http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaerpumpen/doc/tieffrequente\\_gerauesche\\_teil3\\_luftwaermepumpen.pdf](http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaerpumpen/doc/tieffrequente_gerauesche_teil3_luftwaermepumpen.pdf))“

**B. Festsetzungen durch Planzeichnung**

1. Grenze des Änderungsbereichs



2. Allgemeines Wohngebiet



3. Baugrenze



4. Flächen für Garagen



5. Straßenverkehrsflächen



6. Straßenbegrenzungslinie



7. öffentliche Grünfläche



8. Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher zulässiger Nutzung



9. 20-kV-Freileitung U4 mit Schutzbereich (beidseitig 6 m)



10. verbindliche Maßangabe in Meter maximal



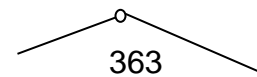
**C. Hinweise durch Planzeichen**

Grenze des Planbereichs, der von dieser Änderungssatzung nicht betroffen ist und unverändert weitergilt:



Bestehende Grundstücksgrenzen

Flurnummern



Vorhandene Gebäude und Nebengebäude



1-kV-Erdkabel





VG Reichling  
 Erstellt von: Hentschke, Bauamt  
 Erstellt am: 12.02.2021  
 Maßstab 1:1000



## D. Hinweise durch Text

1. Diesem Bebauungsplan liegen amtliche Vermessungspläne zugrunde. Es können Maßungengenauigkeiten durch Vervielfältigungen bestehen.
2. Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem "ländlichen Wohnen" vereinbar.  
Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.
3. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.
4. Aufgrund möglicherweise auftretender Staunässe wird empfohlen, Kellergeschosse wasserundurchlässig auszubilden.
5. Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).  
Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern.  
Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Sickermulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben.  
Die punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.  
Bei einer unterirdischen Versickerungsanlage ist in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten. Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gern. ATW-DVWK Merkblatt M 153 zu beachten.  
Ist eine Versickerung nicht möglich, so gilt A. 9.3.
6. Zur Gartenbewässerung werden Regenwasserzisternen mit Überlauf empfohlen.
7. Der Einsatz von alternativen Energiequellen (Sonnenkollektoren, Wärmepumpen) wird empfohlen.
8. Hinweise zur Grünordnung
- 8.1 Für die nach den Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze werden folgende Arten empfohlen (soweit möglich sind nur autochthone Gehölze zu verwenden):

### Artenliste 1: Laubbäume

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzhorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Betula verrucosa	- Sandbirke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Prunus avium	- Wildkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Tilia cordata	- Winterlinde
Obstbäume als Hochstamm, lokaltypische Sorten	

Artenliste 2: Sträucher:

Amelanchier rotundifolia	- Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum lantana	- Schneeball

und andere standortheimische Wildsträucher

**8.2 Pflanzabstände:**

Entlang der Nachbargrenzen sind folgende Pflanzabstände einzuhalten:

Bäume und Sträucher über 2 m Wuchshöhe: mind. 2 m.

Sofern Nachbarn sich einigen, können die gesetzlichen Mindestabstände unterschritten werden. Dadurch können unmittelbar an den Grundstücksgrenzen z.B. hochstämmige Bäume gepflanzt werden. An Straßen müssen keine Grenzabstände eingehalten werden.

- 8.3 Hausfassaden sollten nach Möglichkeit mit Kletterpflanzen (Selbstklimmer oder Schlinger mit Steighilfe) begrünt werden.
- 8.4 Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Mutterboden innerhalb des Grundstücks fachgerecht zur Wiederverwendung zwischen zu lagern.
- 8.5 Bestehende Gehölze, die erhalten werden, sind während Baumaßnahmen entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu schützen (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Der Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume (Bereich der Kronentraufe) ist zum Schutz gegen mechanische Schäden während der Baumaßnahme mit einem Bauzaun einzuzäunen.
9. Die in der Planzeichnung eingetragenen 1-kV-Erdkabel und 20-kV-Frreileitungen sind mit Dienstbarkeiten im Grundbuch gesichert. Diesbezüglich sind Schutzabstände einzuhalten.

**E. Verfahrensvermerke**

1. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung am \_\_\_\_\_.2021 gefasst und am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Beteiligung der Behörden (§ 13a, § 4 Abs. 2 BauGB) zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 05.08.2020 erfolgte mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ für die Dauer eines Monats.
3. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 05.08.2020 hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden (§ 13 a, § 3 Abs. 2 BauGB).
4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde vom Gemeinderat am \_\_\_\_\_ gefasst (§ 10 BauGB).

Apfeldorf , den \_\_\_\_\_

---

Gerhard Schmid, Erster Bürgermeister

5. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluss des Verfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am \_\_\_\_\_ dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom \_\_\_\_\_ in Kraft (§ 12 BauGB).

Reichling, den \_\_\_\_\_

---

Hentschke, Verwaltungsrat

## **F. Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Apfeldorf Mitte - Schlossbergstraße“**

### **I. Ziele der Planung**

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen im Wesentlichen folgende Änderungen erfolgen:

#### a) Zulassung einer verdichteten Bebauung

Die im Planbereich liegenden Grundstücke sind relativ groß und für die Nutzung von mehreren Wohnungen grundsätzlich geeignet. Die strengen vorgegebenen Baulinien lassen Anbauten etc. z.T. nur sehr eingeschränkt zu. Auch die bisher vorgegebene GRZ und maximale Kniestockhöhe schränken die bauliche Nutzbarkeit ein. Der Gemeinde erscheint es sinnvoll, die bestehende Einfamilienhaussiedlung behutsam für eine dichtere Bebauung zu öffnen. Dies dient nicht zuletzt auch der Umsetzung des Grundsatzes „Innen statt außen“, also der dichteren Bebauung bestehender Bauflächen, um die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen in den Außenbereich insoweit zu vermeiden.

In Ziffer A.2.1. wird diesem Planungskonzept folgend, die zulässige Grundfläche erhöht.

In der Planzeichnung werden die Baufenster erweitert. Im Wesentlichen wird nur eine Baugrenze entlang der öffentlichen Straße vorgegeben, im Übrigen bleibt es bei den (von der Gemeinde mittels Satzung) modifizierten) gesetzlichen Abstandsflächen. Im Gegenzug können die bisherigen zahlreichen Ausnahmen hinsichtlich des Vor- oder Zurückspringens von der Baulinie entfallen.

Im Hinblick auf das neue bayerische Abstandsflächenrecht, das giebelständige Grenzgaragen dadurch erschwert, dass die Dachhöhe von Giebelwänden bei der Ermittlung der mittleren Wandhöhe nun in der Regel mit berücksichtigt wird, erfolgt in Ziffer 4.2. eine Regelung, die die Zulässigkeit der bisher im Geltungsbereich zulässigen Grenzgaragen (welcher für Garagen eine Traufhöhe von 3,25 m vorsah) inhaltlich weiterführen soll.



## b) Gestaltungsvorgaben

Ziel der Änderungsplanung ist es auch, Gestaltungsvorgaben, die einer verbesserten baulichen Nutzung von Dachgeschossen entgegenstehen, behutsam aufzuweichen. Auch dies soll eine Nachverdichtung ermöglichen und damit gemäß dem Grundsatz „Innen statt außen“ dem Flächensparen Rechnung tragen.

Konkret ist diesbezüglich im Planentwurf vorgesehen:

- Erhöhung der zulässigen Wandhöhen für den Haustyp ID, Streichung des bisher vorgesehenen max. Kniestocks von 1,0 m.
- Streichung von Gestaltungsvorschriften zu Abgrabungen

Darüber hinaus wurden die bisherigen Festsetzungen zur Gestaltung kritisch überprüft, ob Sie mit dem heutigen Zeitgeschmack noch im Einklang sind.

So werden die Festsetzungen zum vorgeschriebenen sichtbaren Wandmaterial bestimmter Bauteile und zur Fensterteilung gestrichen.

Neu in die Planung aufgenommen werden:

- Regelungen zur Aufstellung von Tanks, für Luftwärmepumpen und Zaunsockelverbot (alles in Anlehnung an die Bebauungspläne Römerring Nord und Filzle Nord)
- Klarstellungen zur Dachform (auch in Bezug auf eingeschossige Anbauten)

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht entfällt nach §13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Apfeldorf; \_\_\_\_\_

Gerhard Schmid,  
Erster Bürgermeister