

Bebauungsplan "Am Kappelweiher" der Stadt Ornbau

A. Präambel

Die Stadt Ornbau erlässt als Satzung auf Grund

- a) des Baugesetzbuches (BGBL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Nov. 2017, das zuletzt durch Art. 5 des Gesetzes vom 12. Aug. 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist;
- b) der Baunutzungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Nov. 2017, die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2017 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;
- c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Aug. 2007, die zuletzt durch die § 4 + 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist;
- d) der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Aug. 1998, die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist;
- e) des Blauer Gesetzes (BlGes) vom 25. Juli 2023 (GVBl. S. 254) geändert worden ist;
- f) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021, das zuletzt durch Art. 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist;

den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Kappelweiher".

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan in der Fassung vom sowie aus dem in der Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplan.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt in der Fassung vom mit Planungsrechtlichen und Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie der Begründung und dem Umweltbericht.

B. Textliche Festsetzungen

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 566 sowie Teilläufen der Flurstücke 565, 247/1, 247/2 und 879.

Planungstatistik: Gebietsgröße und Flächenanteile

| | |
|---|---------------|
| Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt | ca. 15.720 qm |
| Davon sind: | |
| Wohnbaufläche | ca. 8.870 qm |
| Grünländer | ca. 4.206 qm |
| Straßenverkehrsflächen | ca. 1.615 qm |
| Fuß- und Radwege | ca. 554 qm |
| Parkplatz am Friedhof | ca. 441 qm |
| Fläche für Energieversorgung | ca. 34 qm |

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Das Gelände des Geltungsbereiches wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

2.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude
- die Versorgung des Gebäudes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 2.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:

 - sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe

- 2.1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO sind folgende, sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, unzulässig: Anlagen für Verwaltungen, Gartenabtriebe, Tankstellen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (3) BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Als höchst zulässige Maß für die bauliche Nutzung sind die im Planblatt bezeichneten Werte für die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

2.2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl kann durch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie oberirdische Stellplätze und Zufahrten i. S. des § 19 (4) BauNVO um bis zu 50 % übersteigen.

2.2.2 Die zulässige Höhe der Hauptgebäude wird durch maximale Höhen über Normal Null (DHHN 2016) gemäß Planfestsetzung festgesetzt. Dabei gilt bei Flachdächern als Maßhöhe der obere Abschluss der Wand (Attika).

2.3 Überbaubar und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

(§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB i. V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)

2.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und unterirdische Tiefgaragen incl. der überdeckten Zufahrtsrampen sind auch auf der festgelegten Bauweise zulässig.

2.3.2 Es sind folgende Bauarten festgesetzt:

- WA 1: abweichende Bauweise; als Haufwerk sind Einzelhäuser zulässig
- WA 2: abweichende Bauweise, d. h. offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, bei der die Geometrie des Bauperkts bis zu 60 m betragen darf, sofern das Baufenster dies zulässt. Als Hausform sind Einzelhäuser zulässig

2.3.3 Anzahl der Geschosse (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

2.3.4 Garagengeschoss (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB i. V. mit § 21a (1) BauNVO)

Garagengeschosse einschließlich der für die Wohnungserfordernisse Kellerräume sind nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

2.4 Abstandsfestsetzungen (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB i. V. mit Art. 6 BayBO)

Zur Bemessung der Abstandsfestsetzungen gelten die Regelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung in der zum Zeitpunkt des Eingangs des Bauantrages oder der Vorlage im Genehmigungsleistungsverfahren gültigen Fassung.

2.5 Flächen für Stellplätze, Carports und Nebenanlagen (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB i. V.m. § 12 BauNVO)

2.5.1 Stellplätze und Nebenanlagen

- a) Auf den im Plan verzeichneten Flächen für Stellplätze (ST) sind offene Stellplätze mit deren Zufahrten zulässig. Diese dürfen auch außerhalb der vorgesehenen Bereiche errichtet werden.
- b) Auf der im Plan verzeichneten Fläche für Stellplätze, Nebenanlagen und Carports (NA/ ST/ CP) sind Nebenanlage, Carports und offene Stellplätze zulässig.
- c) Nebengebäude sind auch außerhalb der für Nebenanlagen vorgesehenen Flächen zulässig.
- d) Vor Garagen ist vor öffentlichen Verkehrsflächen ein nicht einzufriedender Stauraum von mind. 5,0 m auf dem Privatgrundstück vorzusehen.
- e) Vor Carports ist vor öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.
- f) Die Zufahrten und Stellplätze sind versickerungsfähig auszuführen. Oberflächenwasser von privaten Flächen darf nicht auf öffentliche Straßen und Wege geleitet werden.
- g) Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit Flach- oder Pultdach (max. 10° Dachneigung) zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- h) Es ist eine mittlere Wandhöhe von bis zu 3,0 m ab OK fertigem Gelände zulässig.

2.5.2 Anzahl der PKW-Stellplätze

a) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für PKW richtet sich nach der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Stellplatzsetzung der Stadt Ornbau.

b) Werden Wohnungen bemaßt nach DIN 18040-2 (Bewegungsflächen 1,20 m) geplant, ist abweichend von der Stellplatzsetzung pro Wohnung je 1 PKW-Stellplatz nachzuweisen.

2.5.3 Fahrrad-Abstellplätze

a) Abstellplätze für Wohnungen sind zu überdachen oder in die Hauptgebäude zu integrieren.

b) Für alle anderen Nutzungen ist ein Aufstellort im Freien zulässig.

c) Fahrrad-Abstellplätze sind in der Nähe des Eingangs zur jeweiligen Nutzung anzurichten und müssen ebenmäßig oder über Rampen leicht erreichbar und gut zugänglich sein.

d) Werden Fahrräder vorgesehen, so sind diese aus der Liste der Modelle, die nach ADFC-Richtlinie TR6102-0911 (Allemagne Deutscher Fahrradclub e. V.; adfc.de/ertikel/adfc-empfohlene-abstellanlagen-gepruefte-modelle) geprüft wurden, auszuweisen.

e) Richtzahlen über die Anzahl der herzustellenden Fahrradstellplätze (FSt)

Nr. 1.1 Gebäude mit Wohnungen

2 FSt je Wohnung

Nr. 1.2 Gebäude mit Wohnungen nach DIN 18040-2 1 FSt je Wohnung

Nr. 1.3 Tagespflegeeinrichtungen

1 FSt je 10 Tagespflegeplätze

Nr. 2 Büro, Verwaltung, Praxis, Dienstleistung

1 FSt je 75 m Nutzungsfläche nach DIN 277-2, mind. 2

Nr. 3 Läden

1 FSt je 50 m Nutzungsfläche nach DIN 277-2, mind. 2

Nr. 4 Gastronomie

1 FSt je 20 m Netto-Gastronomiefläche, mind. 2

2.6 Ver- und Entsorgungsleistungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Alle neu zu verlegenden Versorgungsleistungen im Geltungsbereich sind unterirdisch zu verlegen.

2.7 Niederschlagswasser/ Entwässerung, Abfallbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 und 16 BauGB)

Das gesamte Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das Schmutzwasser wird über Freipiegelkanäle der Kläranlage Ornbau zugeführt.

2.7.2 Niederschlagswasser soll auf öffentlichen Flächen auf Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswasser sollen ortsnah versickern, überschüssiges Wasser wird gesondert abgeleitet, behandelt und rückgehalten.

2.7.3 Abfallbeseitigung, Müllbehälter

a) Die vorhandenen öffentlichen Straßen sind so dimensioniert, dass sie von Müllfahrzeugen befahren werden können.

b) Mülltonnen sind in die Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren. Müllbehälter sind am Auffahrttag an der öffentlichen Straße zur Entleerung bereitzustellen

2.8 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Ziff. 10 BauGB)

2.8.1 Blickachse zur Kirche St. Jakobus.

Im Bereich der freizuhaltenden Blickachsen zur Kirche St. Jakobus sind keine Nebengebäude oder Überdachungen zulässig.

2.8.2 Bauverbotszone an Staats- und Kreisstraße.

Die Bauverbotszonen sind im Plan gekennzeichnet. Sie sind von baulichen Anlagen freizuhalten.

Entlang der Staatsstraße ist innerhalb der Bauverbotszone an einem Abstand von 12 m zum Fahrbahnrand eine Randeingrünung des Gebäudeteils zulässig.

2.8.3 Sichtdreiecke an Staats- und Kreisstraße.

Die Sichtdreiecke an Staats- und Kreisstraße sind im Plan nachrichtlich dargestellt. Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen keine Hochbauten errichtet werden. Einfründungen, Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Dachform und Höhe - Hauptgebäude

3.1.1 Hauptdächer sind als begrünte Flachdächer (Retentionstisch) mit einer max. Dachneigung von 7° auszuführen. Ausgenommen davon sind als Dachterrassen genutzte Bereiche.

3.1.2 Die höchstzulässigen Gebäuden sind im Planblatt mit Bezug auf Normal-Null (DHHN 2016) festgesetzt.

3.1.3 Technische Dachausläufen (z. B. Aufzüge, Klima- und Lüftungsanlagen, Solaranlagen) dürfen die max. zulässige Wandhöhe um maximal 1,50 m übersteigen, sofern sie mind. 1,50 m von der Außenkante der Attika zurückversetzt sind.

3.2 Dachform und Höhe - Nebengebäude

3.2.1 Als begrünte Flachdächer (Retentionstisch) mit einer max. Dachneigung von 7° auszuführen.

3.2.2 Alle ausgenommenen Dachterrassen genutzte Bereiche sind als Dachterrassen genutzt.

3.2.3 Die höchstzulässigen Gebäuden sind im Planblatt mit Bezug auf Normal-Null (DHHN 2016) festgesetzt.

3.2.4 Einfründungen dürfen die max. zulässige Wandhöhe um bis zu 50 cm übersteigen, sofern sie mind. 1,0 m von der Außenkante der Attika zurückversetzt sind.

3.3 Auflösung der Dachformen

3.3.1 Die Gestaltung der Freianlagen muss so erfolgen, dass das Gelände möglichst ohne Höhenunterschied in das Nachbargelände übergeht.

3.3.2 Vorrang Stützmauer, auch grenztäglich, erforderlich, so sind diese bis zu einer sichtbaren Höhe von 0,80 m zulässig.

3.3.3 Im Bauantrag bzw. Genehmigungsfreistellungsantrag ist die tatsächliche zukünftige Geländemodellierung nachvollziehbar darzustellen.

3.4 Einfriedungen

3.4.1 Eine Einfriedung darf nur mit einem Abstand von mind. 0,50 m zur Straßengrenze errichtet werden. Dieser Streifen muss begrenzt werden.

3.4.2 Zur öffentlichen Straßenseite hin sind nicht zulässig Einfriedungen aus Kunststoff, Gabionenwände, Sichtblenden und Mauern sowie Hecken aus Nadelgehölzen.

3.4.3 Die Höhe der Grundstückseinrfiedung an öffentlichen Verkehrsflächen wird auf maximal 1,20 m senkrecht zum Gelände einrfiedungsfestgestellt.

3.4.4 Ein durchgehender Sockel ist nicht zulässig, da aus Gründen des Artenschutzes insbesondere für Kriechtiere eine Durchschlupffuge von mind. 20 cm erforderlich ist. Ausgenommen sind Pfeiler bis zu 0,75 m Breite.

3.5 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke (Art. 81 (1) Nr. 5i. V. mit Art. 7 BayBO)

Gem