

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS  
**„WA KÜHBERGFELD“**

**MIT DECKBLATT NR. 3**

Entwurf vom 19.08.2021



GEMEINDE BISCHOF SMAIS  
LANDKREIS REGEN

## INHALTSVERZEICHNIS

### Inhaltsverzeichnis

I.	BEGRÜNDUNG GEM. §9 (8) BAUGESETZBUCH ZUM BEBAUUNGSPLAN „WA KÜHBERGFELD“ DECKBLATT NR. 3 .....	3
<b>1.</b>	<b>Rechtsgrundlage</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Lage und Bestandssituation</b>	<b>4</b>
2.1	Räumliche Übersicht	4
2.2	Geltungsbereich	4
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben</b>	<b>5</b>
3.1	Verbindliche Bauleitplanung	5
<b>4.</b>	<b>Planungsanlass</b>	<b>6</b>
4.1	Anlass, Zweck und Ziel der Planung	6
4.2	Städtebauliche Auswirkungen	7
<b>5.</b>	<b>Rechtsgültigkeit</b>	<b>8</b>
	PLANLICHE FESTSETZUNGEN	9
	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	11
	VERFAHRENSVERMERK	14
	Festsetzungsplan mit Deckblatt Nr. 3	16
	Systemschnitte	17

I. BEGRÜNDUNG GEM. §9 (8) BAUGESETZBUCH ZUM BEBAUUNGSPLAN „WA KÜHBERGFELD“ DECKBLATT NR. 3

Entwurf vom 19.08.2021

**1. Rechtsgrundlage**

Die Gemeinde Bischofsmais hat am 30.06.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „WA Kühbergfeld“ mit Deckblatt Nr. 3 zu ändern.

Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde. Die Änderung erfolgt nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht betroffen werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach §2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

## 2. Lage und Bestandssituation

### 2.1. Räumliche Übersicht



Luftbild des Planungsgebietes (Quelle: Bayern-Atlas)

Das Planungsgebiet befindet sich in unmittelbarer Anbindung an den Hauptort. Im Norden, Osten und Süden schließen an das Plangebiet Wohngebäude an. Im Norden und Süden sind diese durch die Erschließungsstraßen „Hauptstraße/Kreisstraße“ und „St.-Hermann-Weg“ eingegrenzt. Im Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Weiter westlich befindet sich der Friedhof.

### 2.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit ca. 2.840 m<sup>2</sup>, umfasst die Fl.Nr. 421/5, 421/16, 421/17 und 421/18 (Parzelle 1-4) der Gemarkung Bischofsmais.

### 3. Planungsrechtliche Vorgaben

#### 3.1. Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan „WA Kühbergfeld“ setzt, wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, ein allgemeines Wohngebiet fest. Innerhalb des Geltungsbereiches wurden dabei unterschiedliche Gebietstypen festgesetzt, so dass sowohl Einzel- und Doppelhäuser als auch Geschosswohnungsbauten zulässig sind.



Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes, (unmaßstäblich)

## 4. Planungsanlass

### 4.1. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist die Anpassung der textlichen und planlichen Festsetzungen im nördlichen Teil des Geltungsbereichs.

Dieser sieht unterschiedliche Bauweisen entlang der Erschließungsstraße REG 5 vor.

Auf den Parzelle 1-4 sind Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser mit der Gebietszuordnung „WA 1“ vorgesehen. Zukünftig sollen hier Anpassungen der Festsetzung zur Errichtung von Staffelgeschossen zulässig sein (WA 6).

Auf der Parzelle Nr. 2 ist gem. Planzeichen die Errichtung eines Doppelhauses möglich. Eine sinnvolle Grundstücksteilung ist nur in Nord-Südrichtung möglich. Auf Grundlage diese Teilung müssen die Grundstücke dann von Süden erschlossen werden. Somit ist auch die südliche Erschließungsstraße als die für die Wandhöhe relevante Wand ausschlaggebend. Zur Nutzung eines verschattungsfreien Gartens werden die Gebäude Richtung nördliche Grenze verschoben.

Das Gelände verfügt über ein Nord-Südgefälle von ca. 2,00 m. Lt. textlicher Festsetzung unter Punkt 1 – Wandhöhe WA 1 – wird eine max. zulässige Wandhöhe an der Traufe von 6,50 m festgesetzt. Als Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der straßenseitigen Außenwand mit der Dachhaut der Traufe. Durch die Verlagerung des Gebäudes nach Norden liegt das Erdgeschossniveau bereits ca. 1,00 m über dem Straßenniveau. Um keine Benachteiligung gegenüber west- bzw. osterschlossenen Gebäuden zu erhalten, werden die Festsetzungen bzgl. der Wandhöhe beim süderschlossenen Grundstück der Parzelle 2 angepasst.

Die GRZ wird gegenüber der rechtskräftigen Planung nicht erhöht.

Die Größe des Baufensters bleibt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ebenfalls unverändert. Die geplante Firsthöhe bleibt unterhalb der max. möglichen Firsthöhe nach den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes.

## 4.2. Städtebauliche Auswirkungen

Es wird trotz der Änderung kein unverhältnismäßig hoher Baukörper ermöglicht.

Die Änderung baut im Wesentlichen auf die vorhandenen städtebaulichen Strukturen auf. Negative Auswirkungen aufgrund der Änderung sind damit nicht zu erwarten.

Um eine Gleichbehandlung der Gebäudehöhen bei Eckgrundstücken bei süderschlossenen Grundstücken zu gewährleisten, bedarf es rechtsverbindlicher Festsetzungen in Form eines Bebauungsplanes.

Im Zuge einer sinnvollen Grundrisseinteilung mit der Bebauung eines Doppelhauses und zur verträglichen Höhenentwicklung wurde eine Ausführung als Staffelgeschoss gewählt. Durch die Staffelung in südlicher Richtung passt sich das Gebäude in der Gesamthöhe der umgebenden Bebauung an und folgt dem Hangverlauf.

In östlicher Richtung befindet sich bereits ein Wohnblock mit einem Staffelgeschoss (4-geschossig von Süden). Auch in nordwestlicher Richtung wird ein Gebäude mit Staffelgeschoss errichtet. Weiterhin befinden sich in westlicher Richtung 3-geschossige Doppelhäuser. Somit fügt sich die Änderung des Geltungsbereiches in die Gesamthöhe der näheren Umgebung am nördlichen und westlichen Ende des Baugebiets ein.

Bei den nördlichen Grundstücken des Geltungsbereiches flacht die Topografie des Geländes ab, sodass verschiedene Festsetzungen der Wandhöhe erfolgen. Durch diese Differenzierung wird eine harmonische Höhenentwicklung gewährleistet.

Um die Räume im Dachgeschoss ausreichend zu belichten und belüften und um die Gesamthöhe so gering wie möglich zu halten, verläuft das Pultdach mit sehr flacher Neigung entgegengesetzt der Hangrichtung. Um die Wandhöhe entsprechend der umgebenden Bebauung in ähnlicher Höhe auszuführen, wurde als Bauweise ein Staffelgeschoss gewählt. Dadurch wird die Wandhöhe an der relevanten (südlichen) Zufahrtsstraße max. 2-geschossig bis OK-Brüstung der Dachterrasse. Die Firstlinie des höherliegenden Gebäudeteils (Dachgeschoss) liegt unter 45° zur OK-Brüstung.

Zur Unterbringung des Carports der westlichen Doppelhaushälfte auf der Parzelle 2 ist eine Ausweitung der Umgrenzung für Nebenanlagen in östlicher Richtung erforderlich. Um die Erschließung der Wohnung zwischen Wohnhaus und Carport zu sichern, ist es notwendig, den Carport vom Gebäude abzurücken und als Grenzbebauung an der östlichen Grenze zu errichten.

## **5. Rechtsgültigkeit**

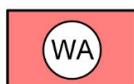
Mit dem Deckblatt Nr. 3 behält der rechtsgültige Bebauungsplan in allen nicht angesprochenen Punkten seine Rechtsgültigkeit.

## I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

In allen nicht angesprochenen Punkten behält der rechtskräftige Bebauungsplan samt Deckblatt Nr. 1 und Nr. 2 seine Rechtsgültigkeit.

### 1. Art der baulichen Nutzung

§5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO



Allgemeines Wohngebiet

### 2. Maß der baulichen Nutzung

§9 (1) Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO

035 max. zulässige Grundflächenzahl hier: 0,35

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§9 (1) Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO



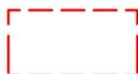
Baugrenze

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten

### 3. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Deckblattes Nr. 3

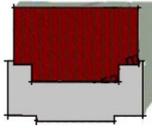


Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und  
Gemeinschaftsanlagen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## II. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



Vorgeschlagenes Gebäude  
mit Dachterrasse im WA 6



Vorgeschlagenes Gebäude  
im WA 6

### III. Textliche Festsetzungen

In allen nicht angesprochenen Punkten behält der rechtskräftige Bebauungsplan samt Deckblatt Nr. 1 und Nr. 2 seine Rechtsgültigkeit.

#### 1. Gebäudegestaltung

##### Wandhöhe

##### **WA 6 – Einzel-, Doppelhaus mit Staffelgeschoss:**

Sattel-, Walm-, Zeltdach, Pultdach: max. zulässige Wandhöhe an der Traufe 6,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK der angrenzenden Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der straßenseitigen Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe oder die OK-Brüstung der Dachterrasse.

Als Straßenbezugspunkt ist die Grundstücksmittle anzusetzen.

An der Nordseite kann ein Staffelgeschoss mit südorientierter Dachterrasse vorgesehen werden.

Tiefe der Dachterrasse mind. 3,00 m.

Bei Ausführung eines Staffelgeschosses wird die nördliche Wandhöhe auf 8,50 m begrenzt:

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK südliche Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der nördlichen Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe.

Als Straßenbezugspunkt ist die Grundstücksmittle anzusetzen.

**WA 6a – Einzel-, Doppelhaus mit Staffelgeschoss:**

Sattel-, Walm-, Zeltdach, Pultdach: max. zulässige Wandhöhe an der Traufe 7,90 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK der südlichen Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der straßenseitigen Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe oder die OK-Brüstung der Dachterrasse.

Als Straßenbezugspunkt ist die Grundstücksmittelpunkt anzusetzen.

An der Nordseite kann ein Staffelgeschoss mit südorientierter Dachterrasse vorgesehen werden.

Tiefe der Dachterrasse mind. 3,00 m.

Bei Ausführung eines Staffelgeschosses wird die nördliche Wandhöhe auf 9,70 m begrenzt:

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK südliche Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der nördlichen Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe.

Als Straßenbezugspunkt ist die Grundstücksmittelpunkt anzusetzen.

Dachform und Dachneigung

Sattel-, Walm-, Zeltdach: Dachneigung: 18° - 32°

Pultdach: Dachneigung: 5° - 12°

Allgemein:

Die Firstrichtung des Hauptdaches muss in Längsachse des Gebäudes verlaufen.  
Bei Pultdächern bis max. 6° kann die Dachneigung entgegengesetzt dem Hang verlaufen.

### Kniestock

Fensterlose Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m bis Oberkante Pfette, gemessen ab Oberkante fertiger Fußboden zulässig.

### 3. Garagen und Nebenanlagen

Bei Errichtung eines Doppelhauses sind 2 Zufahrten mit je 6,00 m Breite zulässig.  
Grenzgaragen sind zulässig, soweit sie die Anforderungen des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 der BayBO einhalten.

### **WA 6:**

Garagengebäude, gedeckte Stellplätze und Nebenanlagen für Müll- und Fahrradräume nur innerhalb der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

Offene Kfz-Stellplätze sind auch außerhalb der vorgesehenen Garagenzone zulässig.

### Dachneigung

Sattel-, Walm-, Zeltdach:	Dachneigung:	10° - 28°
Pultdach:	Dachneigung:	5° - 18°
Flachdach		

Die Dachform, Dachneigung und Orientierung bei Pultdach sind dem Hauptgebäude anzupassen.

**IV. VERFAHRENSVERMERK**

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB):

Die Gemeinde Bischofsmais hat die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB "WA Am Kühbergfeld" mit Deckblatt Nr. 3 in der Sitzung am 30.06.2021 beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung:

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, sowie der betroffenen Öffentlichkeit, wurde im Verfahren nach § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB in der Zeit vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Bischofsmais hat mit Beschluss vom ..... die Wirksamkeit der Änderung des Bebauungsplanes "WA Am Kühbergfeld" gemäß § 13 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Inkrafttreten:

Der Beschluss der Deckblattänderung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tage während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Bischofsmais zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

.....

Walter Nirschl, Erster Bürgermeister

Bischofsmais, .....

.....

Walter Nirschl 1. Bürgermeister

Entwurf vom: 25.06.2021

Entwurf Überarbeitung vom. 19.08.2021

Fassung: .....

Planung

Zell, den xx.xx.2021

architekturbüro  
 plandesign

Architekturbüro für  
Hochbau – Bauleitplanung - Medizinplanung  
Dorfanger 12a 94259 Kirchberg i. W.  
Tel.: 09927/903448  
Fax: 03212/1159193  
Email: [info@plandesign.bayern](mailto:info@plandesign.bayern)  
[www.plandesign.bayern](http://www.plandesign.bayern)

.....  
Dipl.-Ing. (FH) Architekt  
Markus Niedermeier

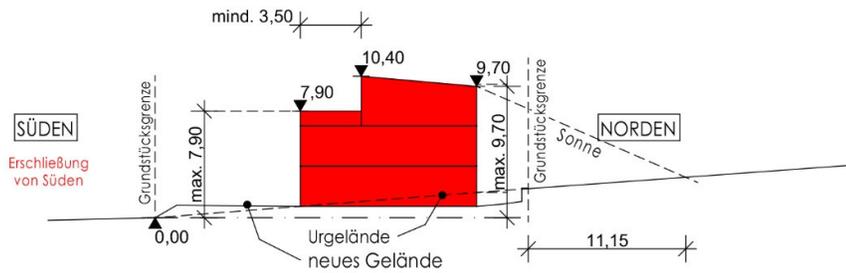
V. FESTSETZUNGSPLAN, Änderung mit Deckblatt Nr. 3 - M 1:1000



Systemschnitte Parzelle 2 – M 1:500

Bebauung nach Festsetzungen Deckblatt Nr. 3

**MAX. WANDHÖHE, BEZUGSPUNKT  
ERSCHLIESSUNGSTRASSE**



zulässige Bebauung nach Festsetzungen B-Plan

