

### Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- II / D** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze davon eines im Dachgeschoss
- 0,3** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze
- 0,6** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze
- Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen**
- Offene Bauweise**
- SD, WD, PD, FD** Satteldach, Walmdach, Pultdach und Flachdach zulässig siehe jeweilige Nutzungsschablone
- zulässige Dachneigung von - bis in Grad siehe jeweilige Nutzungsschablone**
- Baugrenze**
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsfächen**
- Straßenverkehrsfläche**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Straßenbelaggrün**
- öffentlicher Anwandweg**
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen**
- Sonstige Festsetzungen**
- Umgrenzung der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

### Planzeichen für Hinweise

- Maße in Meter**
- Höhenschichtlinie**
- Parzellierungsvorschlag / mögliche Grundstücksgrenze**
- Parzellennummer**
- geplanter Lärmschutzwall als Erdwall**
- geplante Höhe OK Lärmschutzwall**
- best. Höhe OK Fahrbahn als Bezugspunkt für Höhe Lärmschutzwall**
- Sichtdreieck**  
Vegetation und sichtbehindernde Anlagen dürfen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten

### Festsetzungen durch Text

#### 1. Art der baulichen Nutzung

1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 1 und § 4 BauNutzungsverordnung. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 sind nicht zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gilt eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6
- 2.2 Zulässig sind 2 Vollgeschosse, davon
- 1 Geschoss im Erdgeschoss und 1 Geschoss im Dachgeschoss (Nutzungsschablone **a**) oder
  - 1 Geschoss im Erdgeschoss und 1 Geschoss im Obergeschoss (Nutzungsschablone **b**).
- 2.3 Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen wird auf 4 Wohnungen je Einzelhaus, bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte festgesetzt. Wohneinheiten mit bis zu 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche zählen im Sinne dieser Festsetzungen nur als 0,5 Wohneinheiten.

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerische Darstellung in Form von Baugrenzen festgesetzt. Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO in der jeweils geltenden Fassung einzuhalten.
- 3.2 Es gilt die offene Bauweise.
- 3.3 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

#### 4. Garagen, Stellplätze und Zufahrten

- 4.1 Garagen einschließlich deren Nebenräume sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 4.2 Garagen mit straßenseitiger Zufahrt dürfen nur mit einem Abstand von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Für die Errichtung von Stellplätzen und offenen überdachten Stellplätzen (Carports) ist kein Stauraum erforderlich.
- 4.3 Bei Gebäuden mit einer Wohneinheit sind 2 Pkw-Stellplätze bzw. 2 Garagenplätze, je weiterer Wohneinheit pro Gebäude 1 zusätzlicher Pkw-Stellplatz / Garagenplatz auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Für andere Nutzungen sind Stellplätze entsprechend den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach BayBO nachzuweisen.
- 4.4 Bei hangabwärts zur öffentlichen Verkehrsflächen gelegene Garagen, die nach Art 6 Abs. 7 BayBO (Fassung vom 01.02.2021) in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne Abstandsflächen errichtet werden, wird das für die zulässige Wandhöhe maßgebliche Gelände als horizontale Linie mit Bezug zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Die Höhenlage der horizontalen Linie wird auf maximal 20 cm über der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der geplanten Garage festgelegt.

#### 5. Gestaltung der Gebäude und Grundstücke

- 5.1 Für Hauptgebäude sind zulässig in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone **a**
- Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 53°
  - eine Wandhöhe von maximal 5,50 m ab OK Rohfußboden EG bis Schnittpunkt der Außenseite Außenwand mit der OK Dachhaut.
  - Kniestöcke bis maximal 1,00 m Höhe ab OK Rohfußboden DG und den Festsetzungen der Nutzungsschablone **b**
  - Pultdächer oder Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 15°
  - Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung bis maximal 25°.
  - Eine Wandhöhe von maximal 6,50 m ab OK Rohfußboden EG bis Schnittpunkt der Außenseite Außenwand mit der OK Dachhaut.
- 5.2 Bei **hangaufwärts** zur öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Gebäuden darf die Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) im Erdgeschoss höchstens 20 cm über der mittleren hangseitigen Geländeoberfläche im Bereich des geplanten Gebäudes liegen.

Bei **hangabwärts** zur öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Gebäuden darf die Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) im Erdgeschoss höchstens 20 cm über der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des geplanten Gebäudes liegen.

5.3 Dachüberstände sind bis zu 50 cm am Ortsgang und bis zu 75 cm an der Traufe zulässig.

5.4 Garagen, Nebengebäude, Anbauten und untergeordnete Bauteile sind mit Dachneigungen von 0° - 53° zulässig.

5.5 Bei Doppelhäusern ist das Profil der zweiten Haushälfte an das Profil der ersten Haushälfte anzupassen.

5.6 Dachaufbauten sind im Zusammenhang mit der Nutzungsschablone **a** als Schlepp-, Sattel- oder Spitzgauben in der Summe der Länge bis zu 2/3 der Firstlänge zulässig. Der Abstand zum Ortsgang muss mindestens 1,50m betragen. Bei Ausführung als Einzelgaube muss der Abstand untereinander mindestens 1,50m betragen. Der Abstand zum First muss, senkrecht gemessen, mindestens 0,50m betragen. Zwerchgiebel sind bis zu einer maximalen Breite von 1/3 der Fassadenlänge und mit einer Dachausbildung entsprechend dem Hauptdach zulässig, wenn die Firstlinie des Zwerchs deutlich unter der Firstlinie des Hauptgebäudes liegt.

5.7 Türme und turmartige Aufbauten sind nicht zulässig.

5.8 Kellergeschosse sind wasserdicht und auftriebsicher herzustellen.

#### 6. Flächenbefestigung

6.1 Flächenbefestigungen auf den Bauparzellen sind versiegelungsarm (z. B. wassergebundene Beläge, Rasengittersteine, Naturstein- und Betonpflaster mit Split- oder Rasenfuge) herzustellen. Bituminöse Befestigungen und Betonflächen sind nicht zulässig.

#### 7. Grüngestaltung

7.1 Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Je Bauparzelle ist mindestens 1 standortgerechter heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Eine Artenauswahlliste liegt der Begründung als Anlage bei.

#### 8. Entwässerung

8.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte, soweit die Bodenverhältnisse dies ermöglichen, versickert werden oder in einer ausreichend dimensionierten Zisterne gespeichert und zur Bewässerung der Hausgärten und Grünanlagen verwendet werden. Überlaufwasser aus Zisternen und Versickerungseinrichtungen kann an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Ein Zisternenvolumen von 1,50 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche wird empfohlen.

#### 9. Immissionsschutz

##### 9.1 Lärmschutz bei Luftwärmepumpen

Der Betreiber von Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen hat einen Nachweis zu erbringen, dass die Anlage im Vollastbetrieb den max. zulässigen Schallpegel zur nächsten schutzbedürftigen Bebauung (z.B. Wohn-, Schlafräume und Kinderzimmer) nicht überschreitet. Soweit benachbarte Wohngrundstücke noch nicht bebaut sind, ist ein Grenzabstand zur benachbarten schutzbedürftigen Bebauung von 3,00 m anzusetzen. Für den Nachweis ist der Schalleistungspegel der Wärmepumpe / Kraft-Kopplungsanlagen aufgrund von Ton- und Informationshaltigkeit mit einem Zuschlag von 6 dB (A) anzusetzen. Mit diesem Ansatz ist für den Immissionsort ein Schallpegel von ≤ 34 dB (A) einzuhalten. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen.

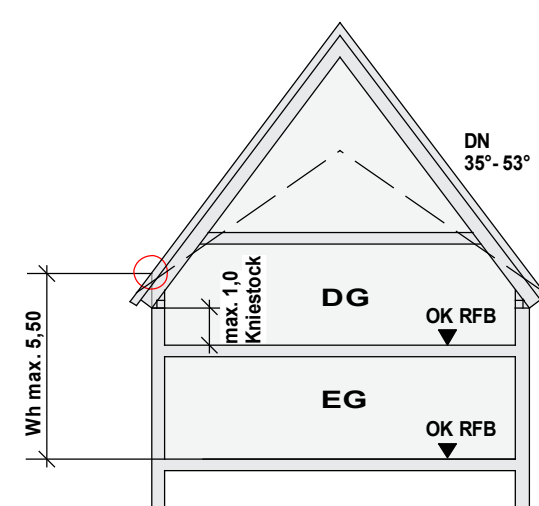
Luft-Wärmepumpen, die den Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu kapseln oder einzuhausen. In diesem Zusammenhang wird auf die Leitfäden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Tiefrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen“ (Auszug Teil III) und „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ verwiesen. Die darin enthaltenen Mindestabstände zwischen Wärmepumpe / Kraft-Kopplungsanlagen in Abhängigkeit vom Schalleistungspegel sind einzuhalten.

### Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Höttingen hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplans „Lachwiesen“ in Höttingen im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgegeben.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Lachwiesen“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans „Lachwiesen“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Höttingen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan „Lachwiesen“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Höttingen, den \_\_\_\_\_
- Hans Seibold, 1. Bürgermeister (Siegel)
5. Ausgefertigt Höttingen, den \_\_\_\_\_
- Hans Seibold, 1. Bürgermeister (Siegel)
6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Lachwiesen“ wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Lachwiesen“ ist damit in Kraft getreten. Höttingen, den \_\_\_\_\_
- Hans Seibold, 1. Bürgermeister (Siegel)

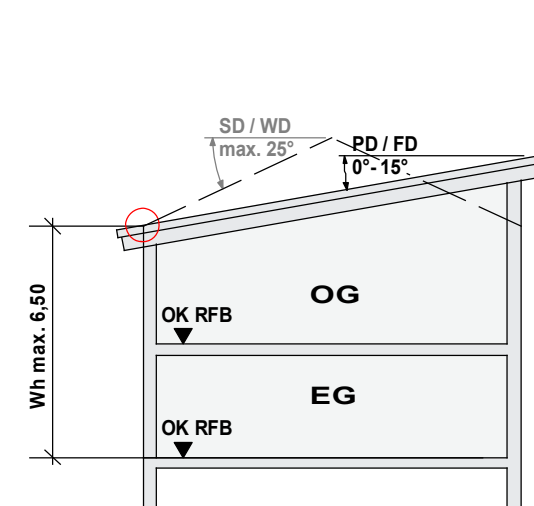
### Schemaschnitte Gestaltung der Gebäude M 1 : 200

#### zur Nutzungsschablone a



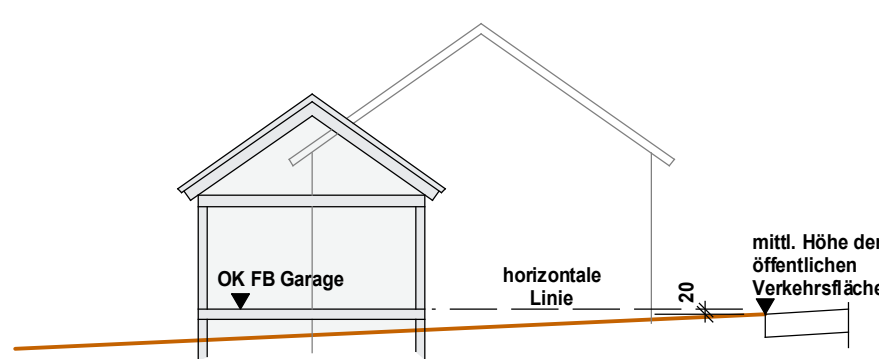
<b>WA</b>	<b>II / D</b>
0,3	0,6
o / ED	SD/WD 35°- 53°
WH max. 5,50 m	Kniestock max. 1,00m

#### zur Nutzungsschablone b



<b>WA</b>	<b>II</b>
0,3	0,6
o / ED	SD/WD max. 25° / PD / FD 10°- 15°
WH max. 6,50m	

### Schemaschnitt für hangabwärts der Erschließungsstraße gelegene Garagen M 1 : 200



### Schema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform und Dachneigung
max. Wandhöhe	max. Kniestockhöhe

### 9.2 Landwirtschaftliche Emissionen

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeit – der Fall sein.

### 9.3 Schallimmissionsschutz entlang der Staatsstraße St 2389

Für das Baugebiet wurde von dem Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge, Südwestpark 100, 90449 Nürnberg, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der Bericht Nr. 14844.4 vom 25.02.2022 liegt der Begründung als Anlage 2 bei.

In der durchgeführten schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass Lärmschutzmaßnahmen im nördlichen Bereich des Baugebiets notwendig sind, um die Anforderungen für ein Allgemeines Wohngebiet für den Tag- und den Nachtzeitraum des Beibebiets 1 der DIN 18005-1 für Verkehrsergäusmissionen einhalten zu können.

Als aktive Lärmschutzmaßnahme wird ein Lärmschutzwall entlang der Staatsstraße St 2389 mit einer Höhe von mindestens 2m, bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn, errichtet. Der Lärmschutzwall muss vor Bezug der ersten Häuser in nördlichen Bereich des Baugebiets fertiggestellt sein.

### Hinweise durch Text

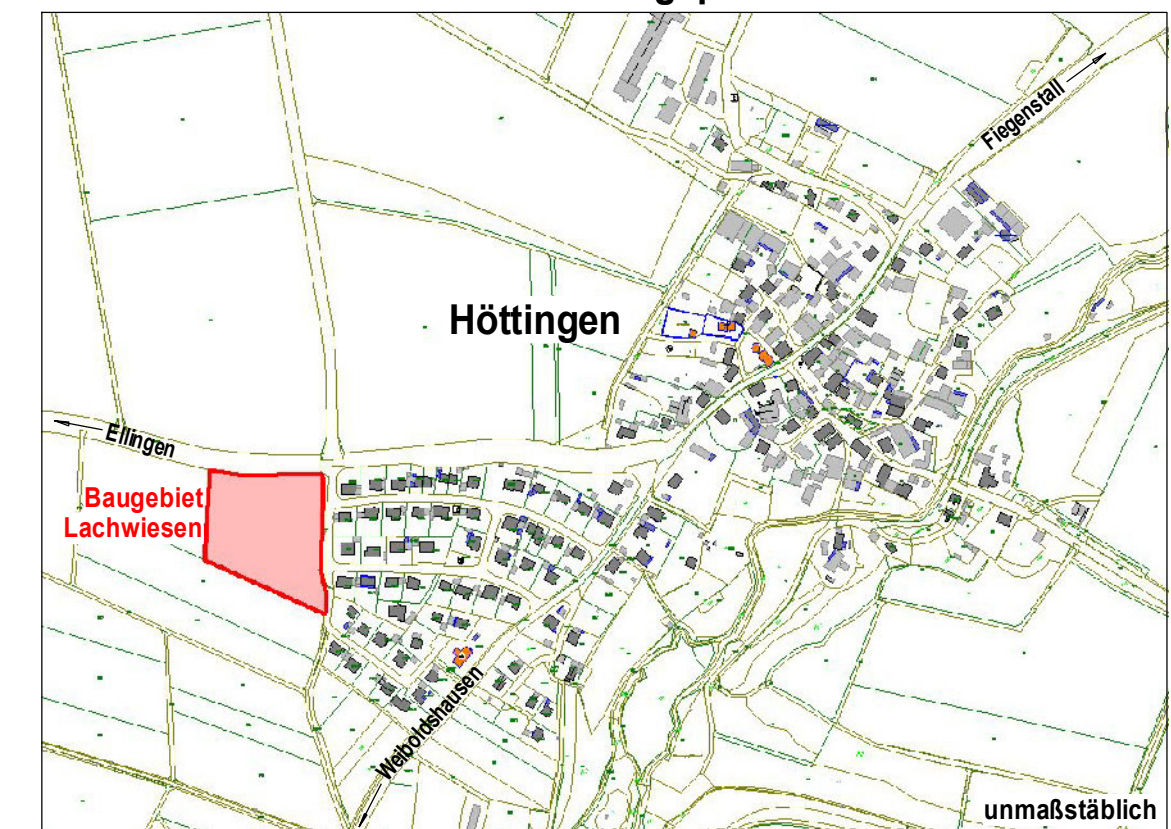
#### Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen

Hinsichtlich geplanter Anpflanzungen mit Bäumen sind für die Pflanzabstände bei angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen die Mindestabstände (4,00 m bei über 2 m hohen Bäumen) nach § 48 ABGB anzuwenden.

#### Bodendenkmäler

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG.

### Übersichtslageplan

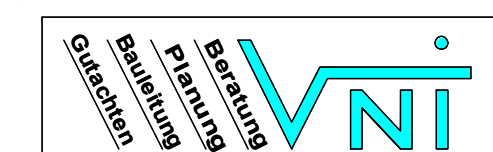


## Gemeinde Höttingen



## Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Baugebiet "Lachwiesen"

Aufgestellt: Pleinfeld, den 08.12.2021 und 11.05.2022



VNI Ingenieurbüro für Tiefbau GmbH  
Nördring 4 91785 Pleinfeld  
Tel. 09144 / 94600 Fax. 09144 / 94602  
email info@vni-net.de