

# Deckblatt Nr.1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan `Ortsmitte Sünching`

Gemeinde Sünching  
Lkr. Regensburg

## Textliche Festsetzungen

in der Fassung v. 02.03.2018

Für den Geltungsbereich des Deckblattes gelten weiterhin die textlichen und planlichen Festsetzungen des rechtgültigen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Ortsmitte Sünching“.

Im Deckblatt aufgeführte Festsetzungen (textliche und planliche) heben die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes auf und ersetzen diese für den Geltungsbereich.

Inhalt:

### **1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 2 BauGB**

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.3 Zahl der Wohneinheiten
- 1.4 Bauweise
- 1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
- 1.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

### **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Art. 91 BayBO**

- 2.1 Gestaltung baulicher Anlagen
  - 2.1.1 Wohngebäude
  - 2.1.2 Garagen und Nebengebäude
- 2.2 Einfriedungen

### **4. Sonstige Festsetzungen**

**Textliche Hinweise**

# Textliche Festsetzungen

## 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl:	max. 0,35
Geschoßflächenzahl:	max. 0,65
Anzahl der Vollgeschosse:	max. 3

### 1.3 Zahl der Wohneinheiten

Anzahl Wohneinheiten (WE)	
je Gebäude:	max. 15

### 1.4 Bauweise

offen (§ 22 Abs.2 BauNVO)

### 1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

- 1.5.2 Garagen, Carports oder offene Stellplätze sind in ausreichender Stückzahl entsprechend der Stellplatzverordnung der BayBO auf dem Grundstück zu errichten.

### 1.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Im Plan sind die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgelegt. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind innerhalb dieser Baugrenzen und zusätzlich, bis zu einer Grundfläche von 15 qm, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze sind sowohl innerhalb, als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Vor Carports kann der gesetzliche Stauraum zu öffentlichen Verkehrsflächen auf mind. 1,50 m verringert werden, wenn der Carport im Zufahrtbereich nicht eingefriedet (z.B. Tor) wird.“

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Art. 91 BayBO**

### **2.1 Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **2.1.1 Wohngebäude**

Aus den Regelquerschnitten sind die zulässigen Gebäudetypen erkennbar.

Gebäudeform: rechteckig, Bautyp E+1+D.  
Die Festsetzungen für den jeweiligen Bautyp sind einzuhalten.  
Firsthöhe max. 11,00m

Traufwandhöhe: Gebäudetyp E+1+D max. 6,70 m

Höhenlage: der Fußbodenoberkante der Erdgeschosse (EFOK) =  
max. 0,40 m über dem, im Deckblatt eingetragenen,  
Bezugspunkt für Gebäude.  
Der Nachweis der Höhenlage ist in den Bauanträgen  
bezogen auf die NN Höhe (430,40) zu erbringen.

#### **2.1.2 Garagen und Nebengebäude**

Wandhöhe bei Garagen im Mittel max. 3,00 m über dem Höhenbezugspunkt für Garagen.

Die Höhenlage der Garagenbodenoberkante = max. 0,15 m über dem Höhenbezugspunkt für Garagen (430,38).

### **2.2 Einfriedungen**

An der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze sind Maßnahmen zum Lärmschutz bis zu einer Höhe von 2,30 m zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Abstandsflächenrecht sowie das Baugenehmigungsrecht bestehen bleibt.

#### **4. Sonstige Festsetzungen**

##### Regenwasserhaltung

Oberflächen- und Dachwasser muss auf dem Grundstück versickert werden. Auf der Bauparzelle müssen Sickerschächte mind. 10 m<sup>3</sup> Regenwasser zurückhalten, bevor das Wasser über einen Notüberlauf, der an den Mischwasserkontrollschacht angeschlossen werden kann, abgeleitet wird.

Die bauliche Anlage und die Bemessung des Zisternenrückhaltes sind dem Merkblatt zur Oberflächenwasserrückhaltung, erhältlich bei der Gemeinde Sünching, zu entnehmen.

##### Denkmalschutz

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### **Textliche Hinweise**

##### Kellerappartements

Kellerappartements werden zugelassen, wenn sie den einschlägigen Richtlinien und Vorschriften (LBO § 34, Art. 45 BayBO) entsprechen.