einfacher

Bebauungsplan

„Gottfriedingerschwaige“

Textliche Festsetzungen mit Hinweisen (Teil B und Teil C)

Gemeinde Gottfrieding
1. Bürgermeister Markus Meier
Hauptstr. 15
94437 Mamming

Planverfasser Bebauungsplan:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)
STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Fassung vom 12.10.2026 VORENTWURF

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet sind zulässig in allen Teilflächen:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke
- Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für die Verwaltung

Sonstige nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO

Im Dorfgebiet (MD) sind nach § 5 BauNVO zulässig in allen Teilflächen:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig.

1.1.3 Gewerbegebiet GE nach § 8 BauNVO:

Im Gewerbegebiet **GE** sind zulässig:

- Gewerbebetriebe alle Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Betriebe/Nutzungen ausgeschlossen:

- Anlagen zur Biogaserzeugung als Hauptanlage

Ausnahmsweise sind nach § 8 Abs. 3 BauNVO zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Die maximal zulässigen Grundflächenzahlen nach § 19 Abs. 1 - 4 BauNVO werden in den Baugebietsteilflächen festgesetzt.

Ausnahmsweise zulässig sind Überschreitungen der (Gesamt-)Grundflächenzahl durch bis zum Satzungsbeschluss zulässigerweise errichtete bauliche Anlagen.

Im **Dorfgebiet (MD)** werden folgende maximal zulässigen Grundflächenzahlen festgesetzt:

Teilfläche	Max. zulässige Grundflächenzahl
MD 1	0,30
MD 2	0,30
MD 3	0,25
MD 4	0,25
MD 5	0,30
MD 6	0,30
MD 7	0,35
MD 8	0,36
MD 9	0,40
MD 10	0,40
MD 11	0,40
MD 12	0,40
MD 13	0,40
MD 14	0,35
MD 15	0,30
MD 16	0,33
MD 17	0,30
MD 18	0,33
MD 19	0,40
MD 20	0,35
MD 21	0,40
MD 22	0,40
MD 23	0,40
MD 24	0,40
MD 25	0,40
MD 26	0,40
MD 27	0,40

Im **allgemeinen Wohngebiet (WA)** werden folgende maximal zulässigen Grundflächenzahlen festgesetzt:

Teilfläche	Max. zulässige Grundflächenzahl
WA 1	0,35
WA 2	0,35
WA 3	0,35
WA 4	0,40
WA 5	0,40
WA 6	0,40
WA 7	0,40
WA 8	0,40
WA 9	0,40

Im **Gewerbegebiet** wird die max. zulässige Grundflächenzahl mit 0,80 festgesetzt.

1.2.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Im **allgemeinen Wohngebiet** und im **Dorfgebiet** sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Definition Vollgeschoss gem. Art. 83 Abs. 6 BayBO in der aktuellen Fassung:

„Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegen als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

Zulässig ist ein oberstes, drittes Geschoss (auch als Vollgeschoss) als eingerücktes Staffelgeschoss. Die Grundfläche des eingerückten Geschosses darf maximal 65 % der Grundfläche des Hauptbaukörpers betragen. Dabei ist das eingerückte Geschoss jeweils mind. 2 m von allen Außenfassaden des Hauptbaukörpers einzurücken.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen im **Gewerbegebiet** beträgt 361 m in NN.

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen die über die zulässige Gebäudehöhe bis zu 2 m hinausragen, sind zulässig.

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Abstandsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO und Art. 81 BayBO

1.3.1 Bauweise

Es wird für das A**llgemeine Wohngebiet** und das **Dorfgebiet** nach § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichend offene Bauweise mit einer zulässigen Gesamtlänge von 24,0 m für Hauptgebäude unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände festgesetzt. Diese Länge darf bei Nicht-Wohngebäuden überschritten werden.

Ausnahmsweise zulässig sind Überschreitungen der maximalen Gebäudelänge durch bis zum Satzungsbeschluss zulässigerweise errichtete Hauptgebäude.

Im **Gewerbegebiet** wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist eine Gebäudelänge von über 50 m, unter Einhaltung des bauordnungsrechtlichen Grenzabstandes nach BayBO.

1.3.2 Abstandsflächen

Im weiteren Verfahren wird ggf. eine abweichende Vorschrift zu Abstandsflächen aufgenommen.

Vorgesehen ist, für Gebäude mit mehr als 2 Geschossen die Abstandsflächen auf 0,5 H im allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet zu erhöhen.

1.3.3 Anzahl der Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet ist je 250 m² Grundstücksfläche 1 Wohnung in Wohngebäuden zulässig.

Die Berechnung erfolgt auf zwei Nachkommastellen, ab einer Nachkommazahl von ‚51 ist aufzurunden.

1.4 Verkehrsflächen, Grünflächen

In der Planzeichnung sind die Verkehrsflächen und Grünflächen mit Zweckbestimmung festgesetzt.

1.5 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO)

1.5.1 Dächer Hauptgebäude

Bei einem dritten Geschoss als Staffelgeschoss nach Ziff. 1.2.2 ist ein Dachüberstand bis max. 0,5 m zulässig.

Ggf. erfolgt eine Beschränkung der zulässigen Dachformen im weiteren Verfahren

1.5.2 Dachaufbauten

Ggf. im weiteren Verfahren

1.5.3 Grundriss der Hauptgebäude

Ergänzend zur Festsetzung Ziff 1.3.1 darf die schmale Seite von Wohngebäuden und Gebäuden mit Wohnungen 14,0 m nicht überschreiten.

1.5.4 Begrünung von Flachdächern im allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet

Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung bis 5° sind bei Hauptbaukörpern und bei Nebengebäuden und oberirdischen Garagen ab 15 m² Grundfläche mit einer durchwurzelbaren Substratschichtdecke mit einer Stärke von mindestens 8 cm zu versehen, flächendeckend mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen davon sind transparente Belichtungsflächen, Be- und Entlüftungsanlagen, die Oberfläche von Anlagen für die Nutzung von Solarenergie, sonstige technische Gebäudeausstattung, mit dem Hauptbaukörper verbundene Wintergärten sowie Dachterrassen, die max. ein Drittel der Gebäudegrundfläche des obersten Geschosses umfassen dürfen.

1.6 Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anlagen zur Niederschlagswasserbehandlung sind auf den Baugrundstücken gem. § 14 BauNVO zulässig, nach § 23 Abs. 5 BauNVO können Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

2. Teil C: Textliche Hinweise

Im weiteren Verfahren

Verwendete Grundlagen, Plangenauigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der VG Mamming zur Verfügung gestellt und durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Katastervermessungen gemäß Gesetz über die Landesvermessung) und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG,) mit Stand 2026 erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Verwaltungsgemeinschaft und des Planverfassers, keine Gewähr übernommen werden.