



### Planliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1–11 BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO)

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

GRZ 0,3 Grundflächenzahl  
GFZ 0,8 Geschossflächenzahl

#### Füllschema der Nutzungsschablone

1	2	1 Art der baulichen Nutzung
3	4	2 Bauweise
5		3 Grundflächenzahl
6		4 Geschossflächenzahl
7		5 Bautyp und maximale Wandhöhe
		6 Maximale Geschossanzahl
		7 zulässige Dachform

Dachneigungen nach Bautyp

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

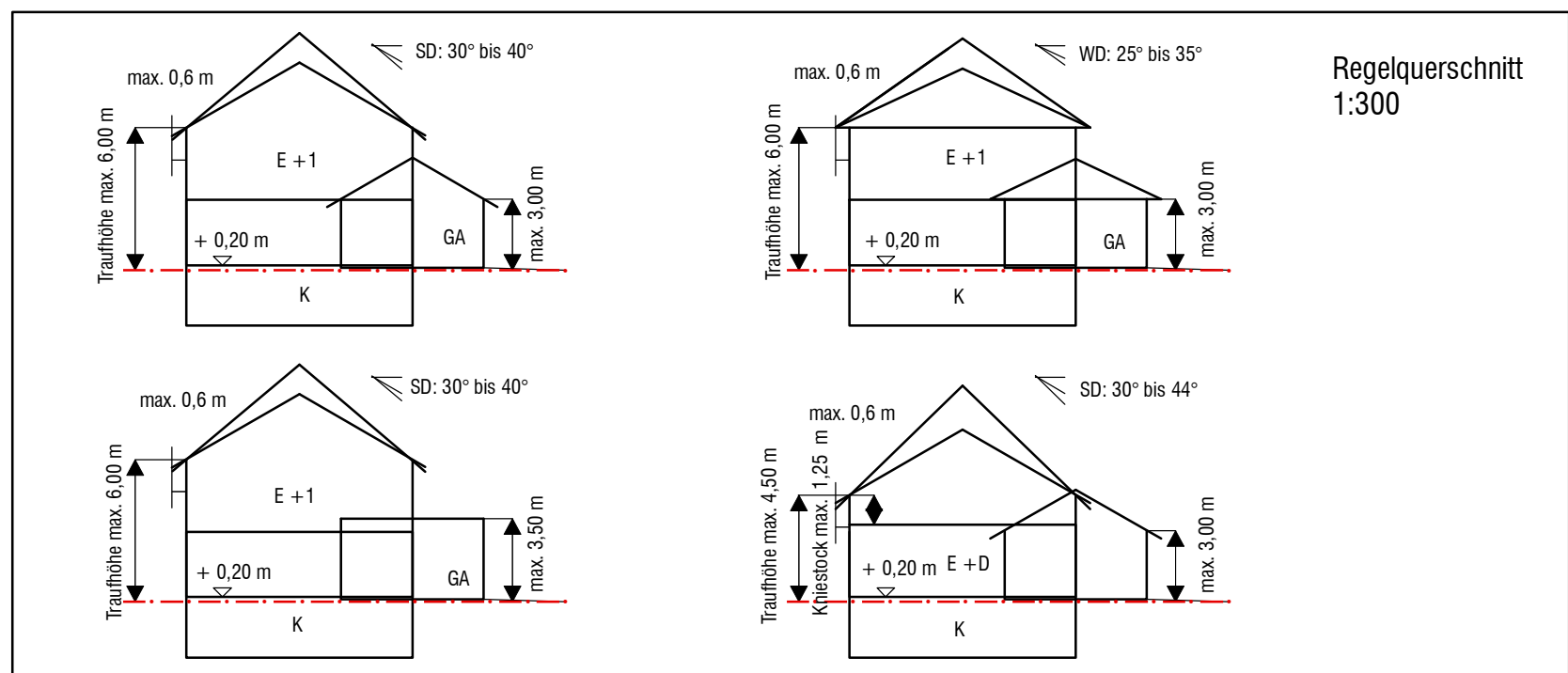
**Baugrenze**  
offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

#### 4. Zufahrten und Garagenflächen

**Flächen für Garagen**  
**Bereich für Ein- bzw. Ausfahrten**

### Planliche Hinweise

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer



### Präambel

Die Gemeinde Barbing erlässt gem. § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanV) in der jeweils zum Zeitpunkt des Beschlusses gültigen Fassung diese eigenständige Änderung des Bebauungsplanes als Satzung.

#### Textliche Festsetzungen

##### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen § 9 Bau GB

1. Geltungsbereich  
Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung in der Fassung vom ..... festgesetzt und umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Nr.712/1 der Gemarkung Sarching. Dieser Bebauungsplan erweitert den bestehenden Bebauungsplan räumlich. Er ist eine eigenständige Änderung und ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs auf dem Grundstück 712/1 alle bestehenden rechtsverbindlichen, bisherigen Zeichenerklärungen, Regelquerschnitten, Festsetzungen und Hinweisen.

2. Art der baulichen Nutzung  
Das Plangebiet ist gemäß den Festsetzungen in der Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

3. Maß der baulichen Nutzung  
3.1. Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)  
Zulässig sind Einzelhäuser in offener Bauweise.

3.2. Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl  
Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3. Die höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,8 festgesetzt.

3.3. Zahl der Vollgeschosse  
Es werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

3.4. Anzahl der Wohneinheiten  
Es sind maximal 2 Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude zulässig.

3.5. Höhe der baulichen Anlagen  
Die maximale Wandhöhe für Hauptgebäude ist abhängig vom Gebäudetyp (siehe Regelbeispiele) und beträgt entweder bis zu 4,50 m oder 6,00 m.

Die Wandhöhe ist das Maß von der fertiggestellten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

#### 4. Bauliche Gestaltung

4.1. Stellung  
Ausrichtung wesentlicher Gebäudelängsseiten parallel zu einer der im Plan eingetragenen Baugrenzen.

4.2. Höhenlage  
Die Höhenlage der fertigen Fußbodenoberkante der Erdgeschosse (EFOK) darf maximal 0,20 m über den bei den Grundstücken anstehenden Straßenniveau liegen, nach Möglichkeit ist ein nahezu ebengleiches Niveau (Differenz ca. 0,10 m) anzustreben.

zulässige Dachformen:	Dachneigung:
Satteldach	30°-40° (E+1) 30°-44° (E+D)
Walmdach	25°-35°

#### 4.4. Dachüberstand

Ortgang: maximal 0,50 m  
Traufe : maximal 0,60 m

4.5. Dacheindeckung  
Als Dacheindeckung sind Tonziegel und Betondachsteine in roten, rot-braunen und grauen Farbtönen sowie Anthrazit zulässig.

4.6. Dachaufbauten  
Dachgauben sind auf allen Wohngebäuden mit einer Dachneigung größer 30° zulässig mit folgenden Voraussetzungen:

Abstand der Gaube vom Ortgang: mindestens 2,50 m

Abstand der Gauben untereinander: mindestens 1,25 m

Gesamtbreite aller Gauben: maximal ¼ der Gebäudelänge

Die Dachneigung von Satteldachgauben ist der Neigung des Haupthauses anzugleichen. Der First der Gaube darf den First des Hauptgebäudes nicht übersteigen.

Dacheinschnitte sind als stehendes Format von maximal 3,00 m² der Ansichtfläche erlaubt. Die Nutzung der Dächer für Anlagen zur Solarnutzung sowie Photovoltaikanlagen sind nur neigungsgleich und knapp über oder in der Dachfläche zulässig.

4.7. Vorsprung und Anbauten  
An- und Ausbauten an Hauptgebäuden als Wintergärten, Zwerchgiebel und Erker mit einer maximale n Grundfläche von 20 m² sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind. Zwerchgiebel sind mittig anzuordnen und dürfen in ihrer Länge 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

4.8. Äußere Gestaltung  
Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein. (z.B. Putz in gedeckten Farbtönen oder Pastelltönen, Naturholz-/Plattenverkleidung.) Wände in auffallenden Mustern (z.B. Zyklopenmauerwerk) und in grellen Farben sind nicht zulässig. Die großflächige Verkleidung der gesamten Außenfassade ist nicht zulässig.

4.9. Abstandsflächen  
Die Abstandsflächen sind gemäß den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

5. Stellplätze, Zufahrten und Nebengebäude  
5.1. Lage der Stellplätze und Zufahrten  
Die Errichtung von Stellplätzen ist an geeigneter Stelle auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Vor den Garagen ist eine Aufstellfläche in einer Tiefe von mindestens 5 m zu errichten. Grundstückszufahrten sind ausschließlich in den festgesetzten Einfahrtbereichen möglich.

5.2. Anzahl der Stellplätze  
Die Zahl der notwendigen Stellplätze beträgt je Wohneinheit bei Ein- oder Mehrfamilienhäuser:

- Bis 40m² Wohnfläche 1 Stellplatz
- Zwischen 40 m² und 190 m² Wohnfläche 2 Stellplätze
- Über 190 m² Wohnfläche 3 Stellplätze

5.3. Ausführung der Stellplätze  
Die Stellplätze und Zufahrten müssen wasserdurchlässige Beläge aufweisen, wie z. B. Rasengittersteine. Oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser aus Privatgrundstücken auf öffentliche Flächen (Fahrbahn, Entwässerungsmulde) ist durch den Grundstückseigentümer zu unterbinden.

5.4. Vorgaben zu Garagen  
Lage: Garagen und offene Garagen (Carport) sind ausschließlich innerhalb der Flächen für Garagen zulässig. Die Bauwerke müssen einen Abstand von mind.0,50 m zu den Verkehrsflächen einhalten. Dachüberstände müssen gegenüber der Verkehrsflächen einen Abstand von mind.0,50 m einhalten. Die Aufstellfläche vor Garagen ist zu beachten.

#### Dachformen: Sattel-, Pult und Flachdächer

Die Dachneigung hat sich an der Neigung des Hauptgebäudes zu orientieren. Beim Zusammenbau von Garagen an der Grundstücksgrenze sind Dachform und Dachneigung an die zuerst genehmigte Garage anzupassen. Bei Pultdächern darf die Dachneigung maximal 10° betragen. Werden Garagen als Grenzbebauung ausgeführt sind keine Dachterrassen möglich.

Dacheindeckung: Ton- oder Betonziegel in roten, rot-braunen und grauen Farbtönen sowie Anthrazit sind zulässig.

Wandhöhe: Für Nebengebäude liegt die Wandhöhe bei maximal 3,00 m. Als Wandhöhe gilt das Maß von der fertiggestellten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der OK der Dachhaut an der Traufseite. Abweichend von der BayBO gilt für Garagen mit Flachdach eine max. Wandhöhe von 3,50 m im Mittel, gemessen ab Höhenbezugspunkt in der Straßenachse bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. (Die Abweichung machen bauliche Erfordernisse bei Flachdächern notwendig, um eine Dachausbildung mit Attika zu ermöglichen.)

Grenzwandlänge: maximal 9,00 m

5.5. Zulässigkeit von Nebenanlagen  
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nur in der Größenordnung bis zu einer nicht genehmigungspflichtigen Baumaßnahme gemäß BayBO.

#### 6. Grünordnung und Freiraumgestaltung

6.1. Bepflanzung  
Bepflanzung mit mindestens einem heimischen Laubbaum (siehe Liste mit Beispiel Pflanzen in der Begründung) pro 200 m² Garten-/ Freifläche ist auf den privaten Flächen Pflicht. Zwei weitere Bäume sind zudem entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu pflanzen. Die genaue Position ist frei wählbar. Von den festgesetzten Baumstandorten kann in der Lage abgewichen werden.

6.2. Einfriedungen  
Als Einfriedung der Grundstücke sind Zäune aus senkrechten, dünnen Metallstäben, Holzlaten als auch Hanichelzäunen mit einer max. Höhe von 1,00 m, gemessen ab fertiger Fahrbandhöhe und Hecken über OK Straße bzw. natürlichem Gelände zulässig. Empfohlen werden sockellose Einfriedungen. Sollten Sockelmauern errichtet werden, so darf deren Höhe 0,05 m nicht überschreiten. Es sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und OK hergestelltem Gelände bzw. Sockeloberkante ist ein Abstand von 0,10 m ab hergestelltem Gelände einzuhalten. Tore und Türen innerhalb der Einfriedungen an der Grundstücksgrenze dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.

6.3. Eingrünung der privaten Flächen  
Die Parzellen sind zur freien Landschaft im Osten hin in Form einer frei wachsenden, 2-reihigen versetzten Pflanzhecke aus Laubgehölzen, Bäumen und Sträuchern auf privater Fläche einzugrünen (Pflanzliste siehe Begründung). Die Randeingrünung ist von den Grundstückseigentümern innerhalb von 2 Jahren nach Bezug durchzuführen und weiterhin zu pflegen und zu unterhalten, einschließlich regelmäßigem Rückschnitt.

#### 7. Ver- und Entsorgung

7.1 Leitungen  
Ver- und Entsorgungsleitungen, insbesondere Telekommunikations- und Stromleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

7.2 Müllentsorgung  
Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt im Herzogsweg über die kommunale Abfallwirtschaft im Landkreis Regensburg.

8. Denkmalschutz (DschG)  
Art. 7 BayDSchG  
Es wird darauf hingewiesen, dass auf Grundstücken auf denen sich Bodendenkmäler befinden, vermutet werden oder den Umständen nach angenommen werden müssen, der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde unterliegen.

Art. 7 Abs. 1 BayDSchG  
Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, in denen Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:  
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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 dem 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.

9. Regenwasser  
Unverschmutztes Dachwasser und gering verschmutztes Oberflächenwasser muss auf den eigenen Grundstücken versickert werden. Die Erstellung von Zisternen zur Regenwassersammlung wird empfohlen.

Das anfallende Regenwasser auf den Erschließungsflächen wird in seitlichen Grünstreifen / Sickermulden versickert.

10. Schutzgut Wasser  
Der Baukörper darf nicht in das Grundwasser eindringen. Quellen und Quelfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) müssen unberührt bleiben.

11. Flächenzusammenstellung  
Entsprechend der abgegrenzten unterschiedlichen Nutzungsbereiche ergeben sich:  
Allgemeines Wohngebiet (WA): 2.000 m²  
Örtliche Verkehrsfläche (O): 312 m²  
Private Grünfläche (P): 100 m²



### Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.07.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Sarching West III“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Barbing, den .....

..... (Siegel)

Johann Thiel, Erster Bürgermeister

Unterzeichner/in

7. Ausgefertigt

Barbing, den .....

..... (Siegel)

Johann Thiel, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Barbing, den .....

..... (Siegel)

Johann Thiel, Erster Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "Sarching West III" 1. Änderung

**AUFTRAGGEBER:**  
Gemeinde Barbing

Kirchstr. 1  
93092 Barbing

**AUFTRAGNEHMER:**  
Planungsbüro  
Dipl.-Ing. Ulrich Voerkelius

Nik.-Alex.-Mair-Str. 18 84034 Landshut  
Tel. 0871 273021 Fax. 0871 273022  
info@voerkelius.de www.voerkelius.de

3				
2				
1	Vorentwurf	12.02.2024		VK
Nr.	Änderungen und Ergänzungen	Datum	Anlass	gez.

Projekt: P1384\_WA\_Sarching
Dateiname: 240212\_Vorentwurf\_Sarching\_BPlan\_V108\_UTM.mxd
Größe: 79 x 59,4
Erstelldatum: 12.02.2024