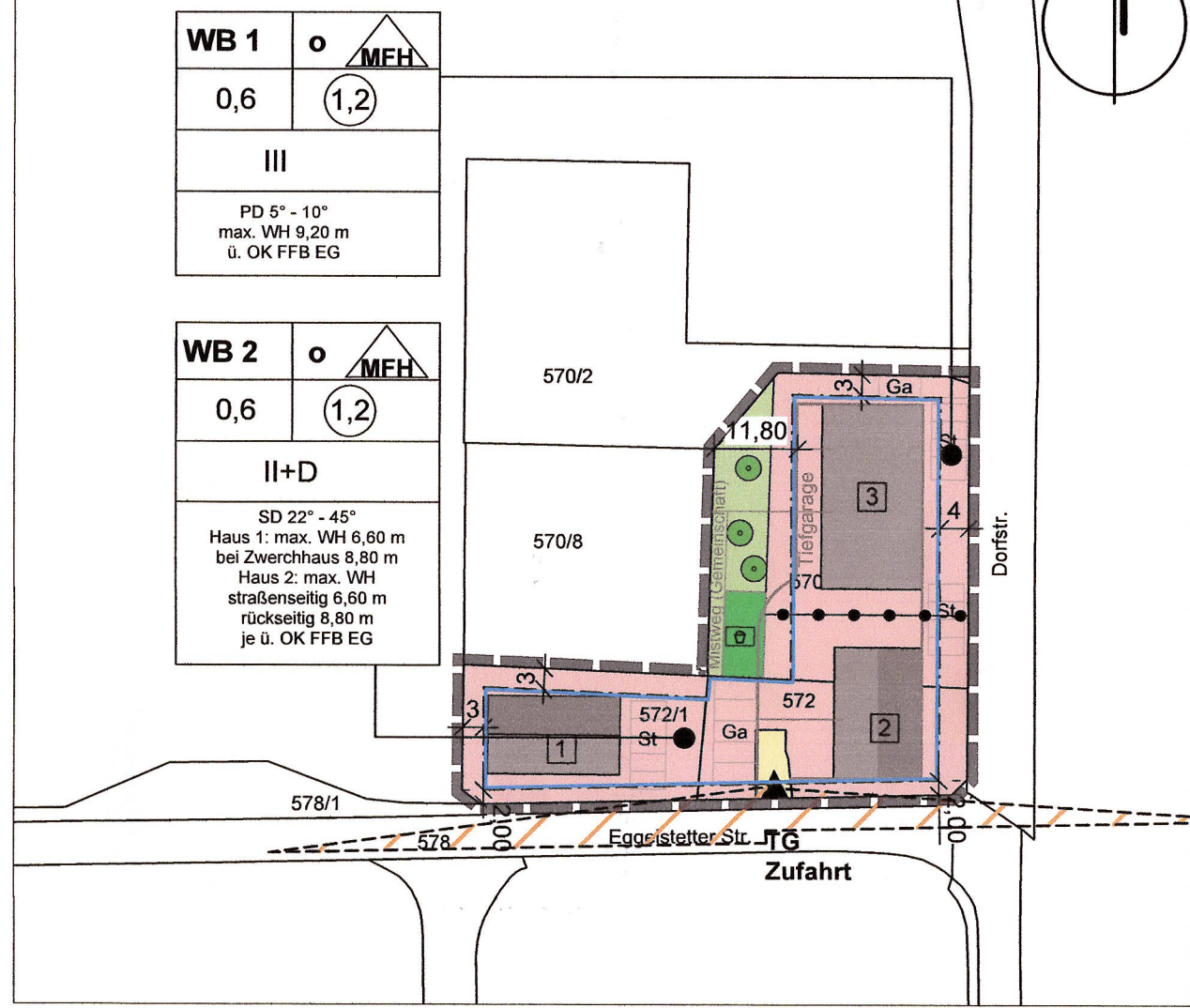


**Teil A - Planzeichnung M 1:1.000**



**Städtebauliche Kennzahlen:**

Räumlicher Geltungsbereich	2.760 m <sup>2</sup>
Baufläche, WB	2.420 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	45 m <sup>2</sup>
private Grünfläche	225 m <sup>2</sup>
priv. Grünfläche, Spielplatz	70 m <sup>2</sup>

Das Planungsgebiet ist in Baugebietsteilflächen unterteilt. Für die einzelnen Baugebietsteilflächen gelten Festsetzungen, die sich aus der Planzeichnung und dem Textteil ergeben.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

**Füllschema der Nutzungsschablone für die Baugebietsteilflächen:**

Gebietstyp	Bauweise
Art der baulichen Nutzung	
GRZ = Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse	
Dachform / Dachneigung mit zugehöriger maximalen Wandhöhe	

**Teil B | Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen**

**B 1 | Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**

**WB** Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet) gemäß § 4a Abs. 2 BauNVO (BauNVO). Zulässig sind nach § 4a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ausschließlich Wohngebäude.

Die unter § 4a Abs. 2 Nr. 2 bis 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen sowie die Ausnahmen nach § 4a Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

**2.1 GRZ 0,6** Maximale Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 19 BauNVO).  
Als höchstzulässiges Maß der Grundflächenzahl, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.

**2.2 GFZ 1,2** Maximale Geschossflächenzahl (GFZ) (§§ 16, 20 BauNVO).  
Als höchstzulässiges Maß der Geschossflächenzahl, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.

**2.3 Vollgeschosse**

**II+D** 3 oberirdische Geschosse, definiert nach Art. 2 Abs. 7 BayBO als Höchstgrenze davon:  
- 2 oberirdische Geschosse bis zur Traufe  
- 1 oberirdisches Geschoss im Dachraum

**III** 3 oberirdische Geschosse, definiert nach Art. 2 Abs. 7 BayBO als Höchstgrenze

**2.4 Höhe baulicher Anlagen** Höhenlage der Wohngebäude und Garagen (§§ 16, 18 BauNVO) Als Höhenreferenz wird grundsätzlich die Außenkante der Verkehrsfläche (OK Straße) auf Höhe der Gebäudemitte (Längsseite) festgelegt.  
OK FFB EG maximal + 0,50 m über OK Straße

**2.5 Wandhöhe** **Wandhöhe der Wohngebäude**  
Die Wandhöhe wird gemessen an der traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt OK FFB und Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

**II+D:**  
**Haus 1:** maximale Wandhöhe 6,60 m über OK FFB EG, bei Zwerchhaus 8,80 m  
**Haus 2:** maximale Wandhöhe straßenseitig 6,60 m, rückseitig 8,80 m über OK FFB EG

**III:**  
maximale Wandhöhe 9,20 m über OK FFB EG

**Wandhöhe der Garagen**  
Maximale Wandhöhe 3,00 m über OK FFB Garage bis Attika.

**3. Bauweise, Baugrenze**

**3.1** Offene Bauweise

**3.2** Es sind Mehrfamilienhäuser mit mindestens 3, maximal 10 Wohnungen zugelassen.

**3.3** Baugrenze  
Die Abstandsregelungen nach Art. 6 der BayBO sind zu beachten. Grenzgaragen sind zulässig. Der Abstand zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garageneinfahrt muss mind. 5 m betragen. Stellplätze und erdüberdeckte Tiefgaragen, sowie Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

**4. Verkehrsflächen**  
Zufahrt Tiefgarage

**5. Grünflächen / Pflanzungen**

**5.1** Private Grünfläche

Private Grünfläche  
Zweckbestimmung: Spielplatz

**5.2** Neupflanzung von Solitärbäumen  
Artenauswahl:  
Acer platanoides - Spitz-Ahorn, H, STU 18-20  
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn, H, STU 18-20  
Prunus avium - Vogel-Kirsche, H, STU 18-20  
Sorbus aria - gewöhnliche Mehlbeere, H, STU 18-20  
Tilia platyphyllos - Sommer-Linde, H, STU 18-20

Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und zu dulden und bei Abgang innerhalb eines Jahres artgleich zu ersetzen.

**5. Sonstige Planzeichen**

**5.1** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**5.2** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

**5.3** Sichtfeld von Bebauung, parkenden Fahrzeugen und Sicht behinderndem Bewuchs höher als 0,80 m freizuhalten

**B 2 | Örtliche Bauvorschriften**

**1. Dächer / Dachgestaltung**

**1.1 Dachform**  
II+D: Satteldach (SD)  
III: Pultdach (PD)  
Bei untergeordneten Bauteilen, wie Dachgauben, Zwerchhäusern, Wintergärten, Terrassenüberdachungen o. Ä. sind auch andere Dachformen und/ oder -neigungen zulässig. Bei Garagen/ Nebengebäuden soll sich die Dachform in Art und Farbton nach der Ausführung des Wohngebäudes richten; zusätzlich sind Flachdächer zugelassen.

**1.2 Dachneigung**  
SD II+D: 22° - 45°  
PD: 5° - 10°

**1.3 Dacheindeckung**  
Zulässig sind Dacheindeckungen in Rot-, Rotbraun- oder Anthrazitönen.

**1.4 Maximaler Dachüberstand**  
bei SD Traufe 0,50 m bis AK Sparren ohne Dachrinne, Ortgang 0,30 m

**1.5 Dachaufbau**  
Dachaufbauten sind nur bei II+D mit SD und in Form von Schleppegauben, Giebelgauben, Flachdachgauben und Zwerchhäusern zulässig. Dachaufbauten müssen vom Ortgang mind. 1 m entfernt sein und mit allen Teilen mind. 0,5 m unterhalb der Firstlinie liegen. Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 1/2 der Gesamttrauf-länge nicht überschreiten. Zwerchhäuser dürfen max. 2,0 m vor die traufseitige Außenwand vortreten.

**2. Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude**

**2.1 Fassadengestaltung Oberflächen**  
- Putz, jedoch nicht in einer auffallend gemusterten Struktur  
- Holz, als Schalung, naturbelassen oder in hellem Ton gestrichen oder lasiert  
- Helles Sichtmauerwerk  
- Sichtbeton

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen, sowie Klinker sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

**2.2 PV-/Solaranlagen**  
PV-/Solaranlagen sind unmittelbar auf dem Dach und parallel zur Dachneigung angebracht zulässig. Der maximal zulässige Abstand zur Oberkante Dachhaut beträgt 20 cm. Auf Flachdächern sind PV-/Solaranlagen in aufgeständerter Bauweise zulässig.

**3. Gestaltung der ungebauten Flächen, Einfriedungen**

**3.1 Sickerfähigkeit von Belägen**  
Für Stellplätze auf privatem sind Beläge mit sickerfähiger Oberfläche auszubilden. (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen, wassergebundene Decke, usw.)

**3.2 Gestaltung von Grünflächen**  
Grünflächen und nicht überbaute bebaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen oder anzulassen. Lose Material- und Steinschüttungen (z.B. sog. "Schottergärten") sind unzulässig. Die TG ist zu begrünen und als nutzbarer Freiraum auszubilden.

**3.3 Parkierung**  
Es wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberndorf verwiesen.  
Für MFH ab drei Wohnungen sind bei Wohnungen  
a) bei 45,00 m<sup>2</sup> 1,0 Stellplätze je Wohnung  
b) bei 80,00 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze je Wohnung und  
c) ab 80,01 m<sup>2</sup> 2,0 Stellplätze je Wohnung  
bereitzustellen. Zusätzlich sind 10 % zur ermittelten Zahl für Besucher bereitzustellen. Besucherstellplätze sind grundsätzlich oberirdisch anzuordnen. Die Stellplätze können sich in Garagen, Tiefgaragen oder im Freien befinden.  
Stauräume vor Garagen müssen eine Mindesttiefe von 5,5 m haben und sind nicht als Stellplatz heranziehbar.  
Stellplatzanlagen für mehr als 10 PKWs sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Für 10 Stellplätze ist je ein standortgerechter Baum zu pflanzen.

**3.4 Einfriedungen**  
Einfriedungen entlang der Ortsstraßen sind aus senkrechten Latten oder Stäben mit einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Betonsockel dürfen nicht höher als 10 cm sein. Die, auch teilweise, Verwendung von Gabionen oder vergleichbaren Steinkörben, gleich welcher Höhe, ist unzulässig.

**Hinweise**

**1. Immissionen Landwirtschaft**  
Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen und Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Verkehr verursacht werden.

**Stationär betriebene haustechnische Anlagen**  
Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig. An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie darf ein Schalldruckpegel, in 1 m Entfernung von der Öffnung, von 30 dB(A) nicht überschritten werden. Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

**2. Baugrund**  
Es wird darauf hingewiesen, dass geogene (natürliche) Arsenbelastungen auftreten können. Es wird empfohlen, vor der Durchführung von Baumaßnahmen objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

**3. Auffüllungen, Altablagerungen**  
Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen oder Ähnliches angetroffen werden. Daher wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen.

**4. Bodendenkmäler**  
Treten bei der Durchführung des Vorhabens Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

**5. Versorgungsleitungen**  
Die Erschließung mit sämtlichen Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen. Bestandsleitungen (Gas, Telekommunikation) sind in Bestand und Betrieb zu sichern. Bei Bepflanzungsmaßnahmen ist auf das vorhandene Netz Rücksicht zu nehmen.

**6. Verschmutztes Niederschlagswasser**  
Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Mischwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

**Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen**

Bestehende Flurstücksgrenzen und Flur-Nummern

Bestandsgebäude

Nummerierung geplanter Gebäude

Alle Maßangaben in m

**Satzung**

§1 Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der von Becker + Haindl, G.-F.-Händel-Straße 5, 86650 Wemding ausgearbeitete Bebauungsplan "Dorfstraße / Egelstetter Straße" in der Fassung vom 14.12.2023 und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.

§2 Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen, sowie der Begründung.

§3 Der Bebauungsplan "Dorfstraße / Egelstetter Straße" wird mit der Bekanntmachung gemäß §10 BauGB rechtsverbindlich.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind:  
- Baugesetzbuch (BauGB) §2, Abs. 1, Satz 1 und § 13a in der aktuell gültigen Fassung.  
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung  
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung  
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der aktuell gültigen Fassung

**Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Oberndorf a. Lech hat in seiner Sitzung vom 05.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans "Dorfstraße / Egelstetter Straße" nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans "Dorfstraße / Egelstetter Straße" in der Fassung vom 05.06.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.07.2023 bis einschließlich 14.08.2023 öffentlich ausgelegt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt. Zum Entwurf des Bebauungsplans "Dorfstraße / Egelstetter Straße" in der Fassung vom 05.06.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 14.07.2023 bis einschließlich 14.08.2023 beteiligt.

3. Die Gemeinde Oberndorf a. Lech hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.09.2023 den Bebauungsplan "Dorfstraße / Egelstetter Straße" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.09.2023 als Satzung beschlossen.

Oberndorf a. L., den 19. SEP. 2023 Hr. Moll, Bürgermeister

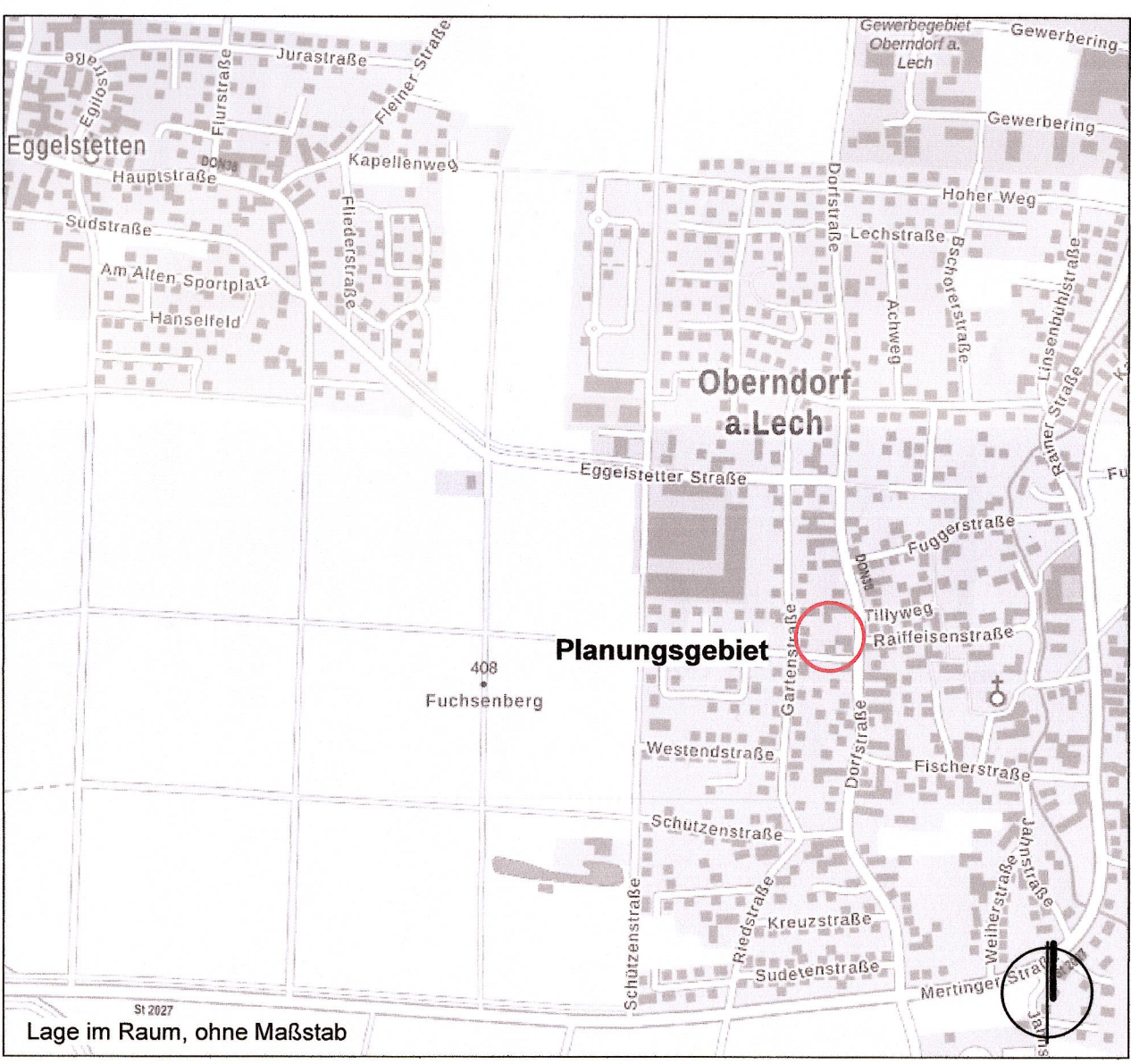
4. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text in den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Oberndorf a. L., den 19. SEP. 2023 Hr. Moll, Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans "Dorfstraße / Egelstetter Straße" gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde am 14.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tage zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan "Dorfstraße / Egelstetter Straße" tritt damit gemäß § 10 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.

Oberndorf a. L., den 14.12.2023 Hr. Moll, Bürgermeister

**Gemeinde Oberndorf a. Lech**  
Bebauungsplan "Dorfstraße / Egelstetter Straße" nach § 13a BauGB



Gemeinde Oberndorf a. Lech  
vertr. d. Herrn Bgm. Moll, Egelstetter Straße 3, 86698 Oberndorf

Projekt-NR.: 22\_114

Bebauungsplan "Dorfstraße / Egelstetter Straße"

gez.: mk Satzung - 05.06.2023, 18.09.2023

Bearbeitung: Norbert Haindl, Dipl.-Ing.

becker + haindl architekten, stadtplanner, landschaftsarchitekten  
G.-F.-Händel-Straße 5 86650 Wemding Tel.: 09092 1776 e-mail: info@beckerhaindl-wem.de